Working Paper

Department of Finance

Economic and Fiscal Policy Branch

Working papers are circulated in the language of preparation, to make analytic work undertaken by the staff available to a wider readership. They have received only limited evaluation and do not reflect the views of the Department of Finance. Comments on the working papers are invited and may be sent to the author(s).

101-06220/

Un indice de prix régional de biens et services comparables au Canada et son application aux disparités régionales de revenu

par

Raynald Létourneau

Document de travail No. 92-02

Division des Études économiques et de l'analyse de politiques
Direction de la politique fiscale et de l'analyse économique

L'auteur tient à remercier Denis Gauthier, Paul-Henri Lapointe, John Lester, Kevin Lynch et David Moloney de leurs commentaires. Des remerciements s'adressent aussi à Pierre Charbonneau de Statistique Canada. Nous tenons à remercier Richard Hotte pour son aide à la programmation. L'auteur demeure toutefois l'unique responsable du texte tel que rédigé.

Les documents de travail sont publiés, dans la langue utilisée par l'auteur, afin de susciter des commentaires et d'assurer une diffusion plus large des études analytiques préparées au ministère des Finances. Ces documents n'ont fait l'objet que d'une évaluation sommaire et leur contenu représente uniquement le point de vue de leurs auteurs. Les lecteurs sont invités à envoyer leurs commentaires directement aux auteurs.

Résumé

Le revenu per capita ou par famille est fréquemment utilisé comme mesure des disparités régionales au Canada. La discussion de cet indicateur se fait généralement en terme nominal et ignore de fait les variations du pouvoir d'achat entre les régions. Les biens et services non-échangeables, les coûts de transport et les entraves au commerce interprovincial sont autant de facteurs justifiant des différences de prix entre les régions. L'exclusion des différences régionales du pouvoir d'achat peut s'expliquer par l'absence de prix agrégé de biens et services comparables entre les régions.

Dans cette étude, nous avons tenté de construire un tel indice à partir des indices inter-villes publiés par Statistique Canada auxquels nous avons ajouté un indice de coût du logement dans chaque région. L'inclusion du logement dans l'indice inter-ville est importante non seulement parce que les dépenses de logement constituent une composante majeure du budget des consommateurs mais aussi parce que les frais d'habitation sont parmi ceux qui varient le plus d'une région à l'autre.

Les résultats démontrent que l'inclusion du logement dans l'indice inter-ville augmente non seulement la variabilité de l'indice global mais elle modifie également le classement des villes en ce qui a trait au coût de la vie. L'utilisation de l'indice inter-ville ajusté (incluant le logement) comme dégonfleur du revenu nominal per capita par province a pour effet de diminuer le coefficient des disparités régionales de 19 pour cent en 1988. L'écart des revenus par rapport à la moyenne nationale est réduit de façon sensible dans les provinces à faible revenu. De plus, le classement des provinces est changé.

Abstract

Per capita or per family income by province have been frequently used as an indicator of regional disparities in Canada. Past analyses of regional disparities have usually been limited to nominal comparisons, thus ignoring the variations in price levels faced by consumers in different regions. The existence of non-tradeable goods and services, transportation costs and barriers to inter-regional trade, all serve to drive a potential wedge between prices of different regions. The omission of price differences in the analysis can be explained by the lack of data on aggregate regional price level.

This study describes the development of a set of new price indexes. The new indexes extend the coverage of intercity price indexes already published by Statistics Canada through inclusion of data on housing costs. The inclusion of the housing sector is important because housing costs are a major component of consumer expenditures and because these costs are the most variable across regions.

Results indicate that the inclusion of housing costs increases the variability of the global index and modifies the ranking among cities. The paper also demonstrates the impact of this new approach on the analysis of regional disparities. Real income disparities were on average 19 per cent lower than in nominal terms in 1988. The nominal income gap is significantly reduced in low income provinces. Moreover, the ranking across provinces is changed.

Table des matières

		Page
1.	Introduction	1
2.	Disparités régionales et prix régionaux	1
3.	Les nouvelles données	5
4.	Le traitement du logement en propriété	9
5.	Agrégation	17
6.	Interprétation de l'indice global	24
7.	Utilisation de l'indice global comme dégonfleur	27
8.	Résumé et Conclusion	40
Appendice 1 - Les villes de l'indice inter-ville		42
Appendice 2 - Les sources et les définitions de revenu		43
Bibliographie		44

Liste des graphiques

1.	Prix des appartements au Canada	7
2.	Prix des maisons au Canada	10
3.	Taxes municipales au Canada	11
4.	Indices de prix de détail inter-ville	23
5.	Revenu personnel per capita 1988	33
6.	Revenu familial 1988	39

1 Introduction

Le revenu per capita ou par famille est souvent utilisé comme mesure des disparités régionales (Mansell et Copithorne (1986), Savoie (1986), Polèse (1987), Raynauld (1988)). La discussion de cet indicateur se fait généralement en terme nominal et ignore de fait les variations du pouvoir d'achat entre les régions. Cette lacune peut s'expliquer par un manque d'information sur les niveaux de prix régionaux qui nous empêche de calculer adéquatement des revenus réels.

L'analyse des disparités régionales du revenu nominal entretient ainsi la perception que les prix ne varient que très peu entre les régions. Cette perception apparaît pour le moins discutable compte tenu des écarts de prix substantiels que l'on peut noter entre les régions, par exemple, dans le secteur du logement. Ces écarts de prix suggèrent que les profils des revenus réels régionaux peuvent être différents de ceux des revenus nominaux.

L'objectif premier de notre étude consiste à présenter une analyse des disparités régionales qui tienne compte des différences régionales des niveaux de prix à la consommation d'un panier de biens identiques. Pour ce faire, toutefois, nous devons construire au préalable un indice agrégé du prix de biens et services comparables entre les régions. La dernière partie de l'étude analyse plus en profondeur l'impact de cet indice de prix sur les différents indicateurs de revenu par province.

Ce texte est organisé de la façon suivante. La prochaine section traite des sources d'information disponibles sur les prix régionaux au Canada, plus particulièrement de l'indice régional de prix à la consommation. Après avoir établi la méthodologie appropriée pour combler les carences des sous-indices comparatifs déjà publiés, la troisième section propose un survol de l'information disponible dans le secteur du logement. La section suivante discute en particulier du traitement statistique du logement en propriété étant donné l'importance de cette composante dans le budget des consommateurs. La cinquième section s'attarde sur la construction de l'indice agrégé alors que la sixième section en précise l'interprétation. La septième section présente les effets de cet indice de prix sur le profil des revenus régionaux. Finalement, en guise de conclusion, nous résumons les principaux résultats de l'étude.

2 Disparités régionales et prix régionaux

Les disparités régionales sont généralement analysées à partir des écarts de revenu per capita ou par famille. A l'exception de quelques études (Mansell et Copithorne (1986), Conseil économique (1977), Chernick (1966)), les revenus sont mesurés en terme nominal plutôt qu'en terme réel. Une analyse qui ne tient pas compte des écarts du pouvoir d'achat entre les régions peut s'avérer trompeuse dans la mesure où ces écarts de

revenus nominaux peuvent être compensés par des différences de prix entre les régions. Melvin (1987), entre autres, souligne cette faiblesse de l'analyse comparative des revenus régionaux.

Les biens et services non-échangeables, les coûts de transport et les entraves au commerce interprovincial sont parmi les principaux facteurs pouvant expliquer les différences de prix entre les régions. L'analyse des disparités régionales en termes réels s'avère très difficile en raison du fait qu'il n'existe pas d'indice de prix agrégé de biens et services comparables entre les régions.

L'IPC est disponible au niveau régional depuis plusieurs années mais il s'avère inadéquat pour ce type d'utilisation et ce, pour deux raisons. Premièrement, l'IPC compare les taux de croissance des prix de chacune des régions et non les niveaux relatifs. Deuxièmement, les biens ne sont pas strictement comparables d'une région à l'autre. Les échantillons de prix sont recueillis pour des produits qui sont spécifiques à la région soit par la marque et/ou par le genre de magasin qui en fait la vente.

Statistique Canada, cependant, publie une fois l'an des sous-indices comparatifs des niveaux de prix de détail par ville pour certains groupes de biens et services à la consommation. Ces indices inter-ville sont disponibles dans le cas de 11 villes et couvrent environ 60 pour cent de l'éventail de biens et services de l'IPC[1]. Ces sous-indices couvrent le transport, les soins de santé, les loisirs, le tabac et les boissons alcoolisées, les dépenses des ménages et les aliments achetés au magasin. Les omissions les plus importantes comprennent le logement, le vêtement et les repas pris à l'extérieur: ces groupes de biens sont jugés trop disparates pour permettre une comparaison valable, compte tenu des ressources disponibles.

Les indices inter-ville utilisent des données qui proviennent en grande partie du relevé de prix dont on se sert lors de la production de l'indice mensuel des prix à la consommation. Des efforts particuliers sont déployés pour obtenir des biens et services de qualité identique et des points de vente

---

1. Statistique Canada publie aussi des séries de prix de biens spécifiques pour diverses régions. Il s'agit des prix de détail moyens de 60 biens, en majeure partie des produits alimentaires, calculés pour 26 villes. Des prix de détail moyens sont aussi disponibles pour divers types d'essence et de combustible à fournaise pour 16 villes canadiennes. La couverture de ces prix est toutefois trop limitée pour les besoins de notre analyse.

comparables. De façon à resserrer la comparaison entre les différents endroits, les prix sont calculés séparément par paires de ville et ensuite indexés par rapport à la moyenne de ces villes[2]. Statistique Canada ne publie pas un indice agrégé inter-ville estimant qu'on évite ainsi une utilisation possiblement erronée de ces indices, étant donné les omissions déjà mentionnées.

Denny et Fuss (1983) ont comparé l'évolution de certains groupes de biens et services de l'indice inter-ville avec celle des composantes correspondantes de l'IPC. La méthodologie a consisté à appliquer les variations chronologiques de l'IPC régional à l'indice inter-ville de 1979 et à dériver ainsi un indice inter-ville pour 1971. Cet indice a ensuite été comparé à l'indice inter-ville observé en 1971. Les différences sont dans certains cas significatives et les auteurs ne peuvent y apporter d'explication autres que celles reliées à la nature irréconciliable de ces deux indices.

Ces derniers résultats sont importants pour notre étude puisqu'ils nous indiquent qu'il n'est pas nécessairement souhaitable d'agencer de quelque façon que ce soit l'IPC et l'indice inter-ville. Les auteurs en concluent aussi que la couverture de l'indice inter-ville devrait être améliorée pour inclure notamment le logement et le vêtement. Dans le cas du logement, ils ont souligné qu'une version plus complète des enquêtes effectuées par les maisons de courtage Royal LePage et Trust Royal serait très utile. Ces deux firmes publient les prix de certains types de maisons à travers le pays et le critère d'homogénéité pourrait donc être respecté.

Les études qui ont abordé la question des disparités en termes réels (Mansell et Copithorne (1986) Conseil Économique (1977) Chernick (1966))[3] ont utilisé l'indice inter-ville soit en agrégeant les composantes déjà publiées ou encore en complétant la couverture avec les données de l'IPC régional sans apporter de

---

2. La liste des villes, ainsi que des appariements, est présentée à l'appendice 1.

3. Le Conference Board a déjà publié en 1981 une étude comparative du coût de la vie au Canada à partir d'un panier de biens typique d'une famille canadienne, avec Toronto comme ville de référence. Toutefois, la pondération utilisée pour calculer le prix agrégé était basée, en partie, sur des profils de consommation américains. Cette étude n'a pas été mise à jour.

précision supplémentaire sur la méthodologie suivie[4]. Elles en arrivent à la conclusion que les différences des niveaux de prix régionaux n'ont pas d'influence significative sur les disparités et donc que l'analyse ne perd pas de son acuité à ne considérer que les revenus nominaux. Toutefois, cette conclusion ne tient pas compte de deux facteurs importants. Premièrement, l'exclusion du logement atténue de beaucoup la portée de ces résultats puisqu'on devrait s'attendre à ce que les différences les plus marquées soient observées sur les biens et services ne faisant pas l'objet d'échanges entre les régions. Deuxièmement, dans le cas où la couverture a été élargie, l'utilisation conjointe de l'indice inter-ville et de l'IPC peut conduire à des erreurs de mesure comme l'ont déjà souligné Denny et Fuss.

La méthodologie appropriée consiste donc à élargir la couverture de l'indice de prix inter-ville en obtenant de l'information sur les niveaux de prix de biens et services identiques dans les 11 villes faisant déjà partie de l'indice. Une attention particulière doit être apportée au secteur du logement étant donné l'importance que l'habitation occupe dans le budget des consommateurs et les différences de prix significatives que l'on observe dans ce secteur entre les régions. Par exemple, une maison unifamiliale se vendait à l'automne 1988, selon les données de Royal LePage, 92,000 dollars à St John's comparativement à près de 230,000 dollars à Toronto.

Nous n'avons pu trouver de données adéquates dans le secteur des vêtements et des repas pris à l'extérieur[5]. Aucune source de données ne rencontre, à notre connaissance, les critères nécessaires à notre analyse. L'élargissement de la couverture se limite donc au secteur du logement.

---

4. Statistique Canada a déjà mis à jour l'indice inter-ville en appliquant uniquement les mouvements de l'IPC régional. Voir Statistique Canada, Canadian Inter-City Retail Price Comparisons, dans la publication Prix et indices de prix, #62-002, novembre 1969 et février 1972.

5. Statistique Canada a inclus le secteur du vêtement au tout début de la publication de cet indice. Les différences de prix qu'on y remarquait entre les villes étaient les plus faibles de tous les secteurs. Le vêtement ne faisait plus partie de la couverture en 1975. Voir Statistique Canada, Canadian Inter-City Retail Price Comparisons, op. cit.

3 Les nouvelles données

Il existe trois catégories de produits dans le secteur du logement pour lesquels nous avons pu obtenir des prix de biens et services comparables entre les régions. Il s'agit des appartements, des impôts fonciers et des maisons unifamiliales. En se basant sur le panier de l'IPC de 1982, les dépenses de loyer représentent 7.5 pour cent du panier global, les impôts fonciers totalisent 2.9 pour cent alors que le coût d'intérêt hypothécaire d'une résidence correspond à 5.7 pour cent des dépenses globales. Dans le calcul de l'IPC, les dépenses d'intérêt hypothécaires représentent les coûts de possession directs d'une propriété. Ces dépenses sont utilisées comme poids pour calculer les indices du secteur du logement, étant donné que nous nous basons, comme nous le verrons plus loin, sur les dépenses de consommation de l'IPC pour agréger les indices sectoriels.

Ces items couvrent environ 60 pour cent des dépenses en logement et 16 pour cent du panier global. L'inclusion de ces nouvelles catégories de biens et services porte la couverture totale de l'indice inter-ville aux trois-quarts du panier global des consommateurs. Les prix des maisons et les loyers sont selon toute vraisemblance parmi ceux qui varient le plus entre les régions. L'inclusion de ces biens dans le calcul de l'indice inter-ville devrait donc corriger la faiblesse la plus évidente de l'indice actuel.

Les sources de données de ces trois nouveaux indicateurs du logement sont les suivantes:

(i) Les loyers.

La série sur les loyers a créé beaucoup de difficultés. Il n'existe pas de série complètement satisfaisante à ce niveau du fait que les appartements loués constituent une classe de biens extrêmement hétérogènes. Le loyer est influencé par une foule de caractéristiques comme la localisation, la superficie, l'âge de la structure, le nombre de pièces et les services fournis. Ces nombreuses caractéristiques varient d'un cas à l'autre si bien que les appartements sont difficilement comparables entre les régions.

Il n'existe pas en soi une série statistique sur les loyers d'unités identiques entre les régions mais certains renseignements sont disponibles. Depuis 1984, la Société canadienne d'hypothèques et de logement publie, à l'intérieur de son enquête semestrielle sur les vacances, le loyer moyen des appartements dans les régions métropolitaines. Ces statistiques touchent des appartements compris dans les immeubles de propriété privée de six unités et plus. Ces appartements ne sont classifiés

que par le nombre de pièces (garçonnière, 1, 2, 3 chambres). Cette enquête n'est pas scientifique et les informations ne sont recueillies que sur une base volontaire. De plus, des données ne sont disponibles pour chacune des 11 villes qu'à partir de 1988.

La série que nous avons retenue provient de l'enquête sur le revenu et l'équipement des ménages qui utilise une partie de l'échantillon de la population active. Ce sont ces données que Statistique Canada utilise comme source pour calculer le prix des loyers dans le cadre de la publication de l'IPC. Ces statistiques renferment certains renseignements sur les caractéristiques de chaque appartement. Il est donc possible d'améliorer la comparaison en spécifiant certains critères.

Nous avons donc retenu les appartements qui ne sont pas subventionnés et qui ne sont pas utilisés pour fins d'affaires, comme on le fait dans le cas de l'IPC. Les appartements retenus font partie d'un édifice construit en 1950 ou après et le loyer inclut le chauffage, la cuisinière et le réfrigérateur. Ces données ont été recueillies séparément pour les appartements de 1 et 2 chambres à coucher à partir de 1982. La date de départ est déterminée par la disponibilité des données. Les loyers auxquels se réfère l'étude correspondent à une moyenne simple des prix des appartements de 1 et 2 chambres.

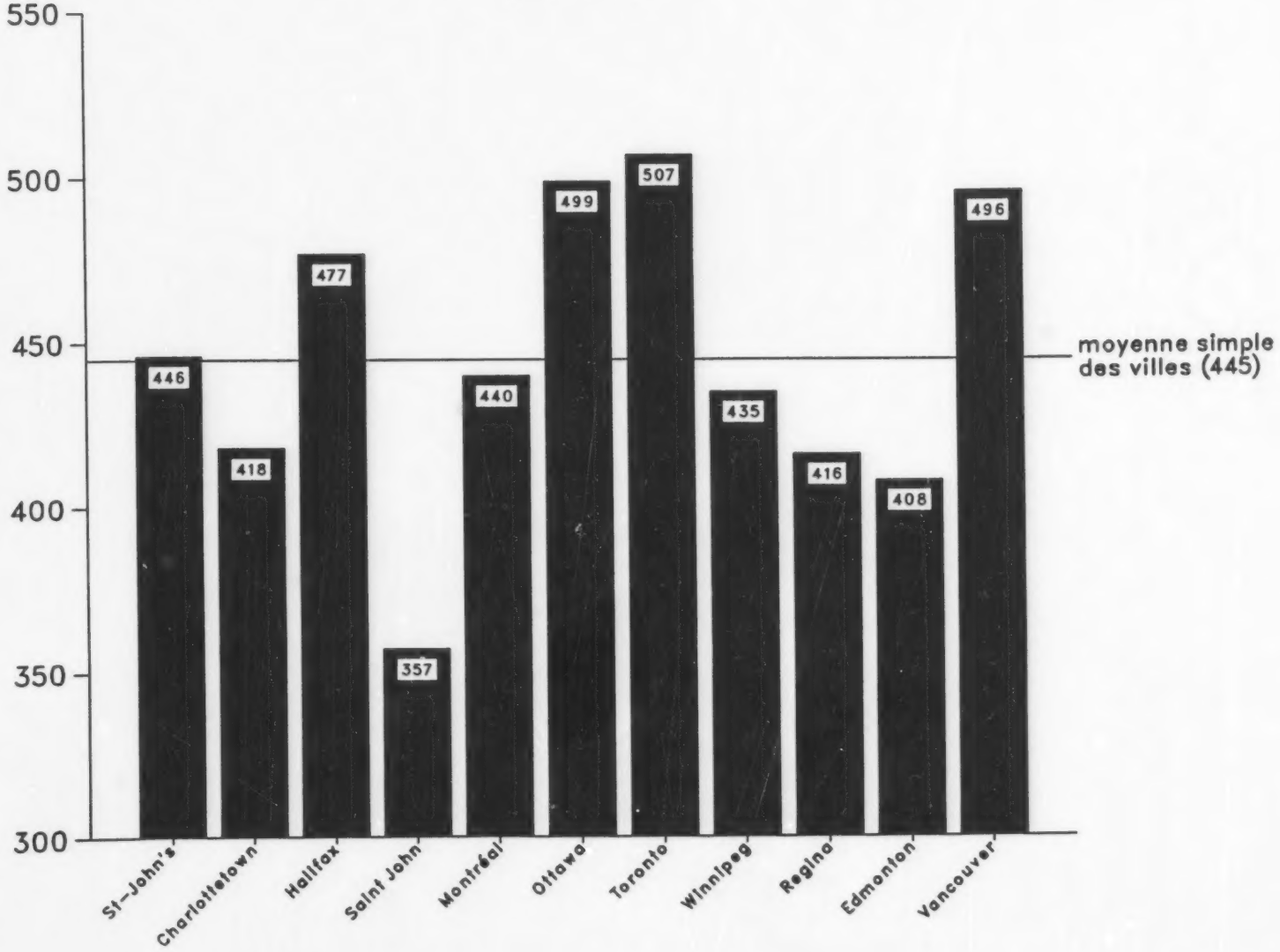
Étant donné que nous ne pouvons pas contrôler toutes les caractéristiques des appartements, certaines observations se sont avérées extrêmes[6]. Afin d'améliorer la comparaison, nous avons eu recours à une correction statistique qui consiste à éliminer les observations d'une même ville se situant à l'extérieur de deux écarts-types. Toutefois, cette correction n'a pu être appliquée aux données des villes des provinces maritimes, sauf à Halifax, à cause d'un échantillon limité. Les données de 1988 sont présentées au graphique 1. Le prix des appartements est plus élevé à Toronto, Ottawa et Vancouver. Les loyers sont en général plus faibles dans les villes des Prairies et des provinces de l'Atlantique, à l'exception de Halifax.

La série sur les loyers demeure toujours, malgré tout, un point faible parce que la banque de données ne tient pas compte du facteur de localisation qui a une forte influence sur les prix; on ne peut distinguer un appartement du centre-ville par

---

6. Par exemple, les loyers de 1 chambre à coucher s'échelonnaient de 82 dollars à 949 dollars à Toronto en 1986, ce qui reflétait une hétérogénéité significative.

Graphique 1
Prix des appartements au Canada
Automne 1988
(dollars)



rapport à celui situé en périphérie. Tant que cette caractéristique ne sera pas incluse, les analyses comparatives s'avéreront insatisfaisantes[7].

(ii) Le logement en propriété.

Le traitement du logement en propriété se fait en deux étapes. Cette sous-section se concentre sur les sources de données. L'indicateur du coût du logement en propriété devant être inclus dans l'indice fait l'objet de la prochaine section.

La seule banque de données relativement identiques entre les provinces provient de Royal LePage. En effet, cette société publie régulièrement le prix de maisons comparables vendues à travers le Canada[8]. Ces données sont disponibles pour les 11 villes faisant l'objet de la comparaison de l'indice de prix de détail inter-ville. Les données de Royal LePage sont très détaillées; elles font référence à plusieurs types ou classes de maisons et à plusieurs quartiers d'une même ville. Étant donné que notre objectif consiste à calculer le prix moyen d'une maison type pour chacune des 11 villes, il faut appliquer une méthode de pondération des quartiers de chaque ville.

Nous avons utilisé les ventes inter-agences par quartiers pour pondérer les prix. Premièrement, pour un quartier d'une grande ville, le prix des maisons correspond à une somme pondérée du prix des bungalows (0.75) et des maisons à deux-étages de luxe (0.25). Il s'agit ici de tenir compte de maisons standards et de maisons plus luxueuses. On en arrive ensuite à un prix moyen par ville en pondérant le prix moyen d'un quartier par le nombre de ventes effectuées dans chaque quartier (années de base 1987-1988) selon les statistiques inter-agences de cette ville. A cause de bris sérieux dans la série, l'information n'est calculée qu'à partir de 1981.

Les données de 1988 sont présentées au graphique 2. Elles confirment de fortes différences entre les villes. Le prix de la maison moyenne à Toronto équivaut à près du triple de celui d'une

---

7. Salois (1987) a tenté de tenir compte de la localisation dans une analyse hédonique des loyers entre Montréal, Toronto et Ottawa. La définition de localisation ne s'est toutefois limitée qu'aux caractéristiques socio-économiques du voisinage telles que le pourcentage de famille à faible revenu et le nomb.e moyen de personnes par pièce.

8. Royal LePage, Survey of Canadian House Prices, publications trimestrielles.

maison similaire à Saint-John. L'inclusion du logement dans l'indice régional des prix devrait donc accentuer les écarts du coût de la vie entre les régions.

(iii) Les taxes municipales.

Ces données ont été recueillies à partir des publications de Royal LePage. Elles se rapportent aux taxes municipales reliées à la valeur des maisons qui ont servi à construire la série sur le logement en propriété. Les données de 1988 sont présentées au graphique 3. Les écarts entre les villes sont substantiels, notamment entre Montréal et Saint-John.

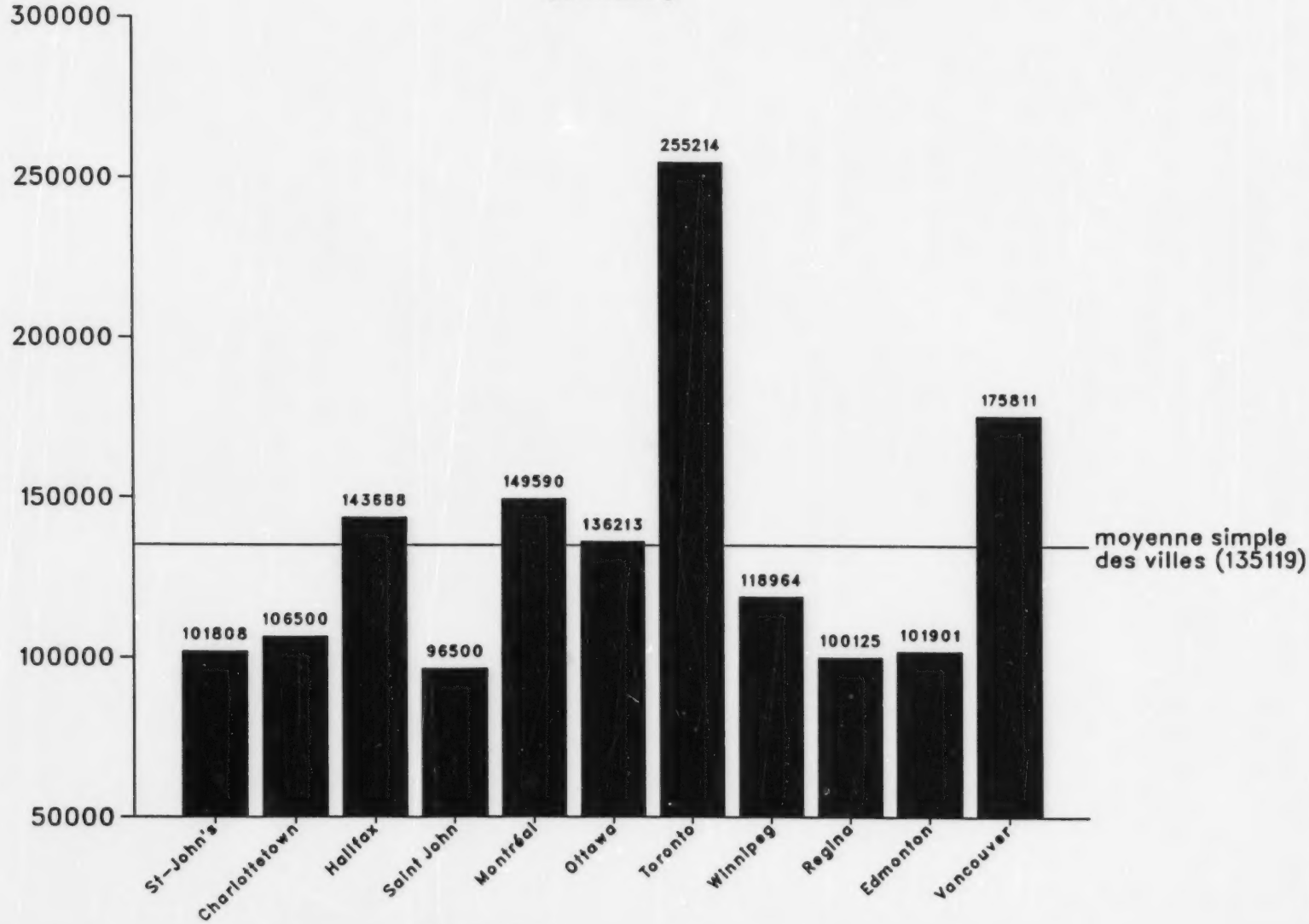
4 Le traitement du logement en propriété

Cette section traite des diverses mesures du coût du logement en propriété, présentées par Statistique Canada, afin d'en dégager la méthodologie la mieux adaptée à la comparaison interrégionale du coût qu'occasionne l'utilisation d'une maison unifamiliale dont les caractéristiques ont été uniformisées. Comme pour les composantes de l'indice de prix inter-ville, l'objectif consiste à observer les écarts de prix d'un bien identique entre les régions et non à mesurer les coûts de logement de populations de régions différentes dans le contexte d'une analyse de bien-être. Dans ce dernier cas, il faudrait tenir compte des goûts et des situations économiques différentes entre les régions. De ce point de vue, notre analyse offre une perspective plus positiviste que normative.

Le logement en propriété constitue, selon Statistique Canada, un des problèmes les plus difficiles dans la production d'indices de prix à la consommation. Cette difficulté provient de la nature complexe du logement en propriété et de la pléiade de mesures de coût potentielles qui en découlent.

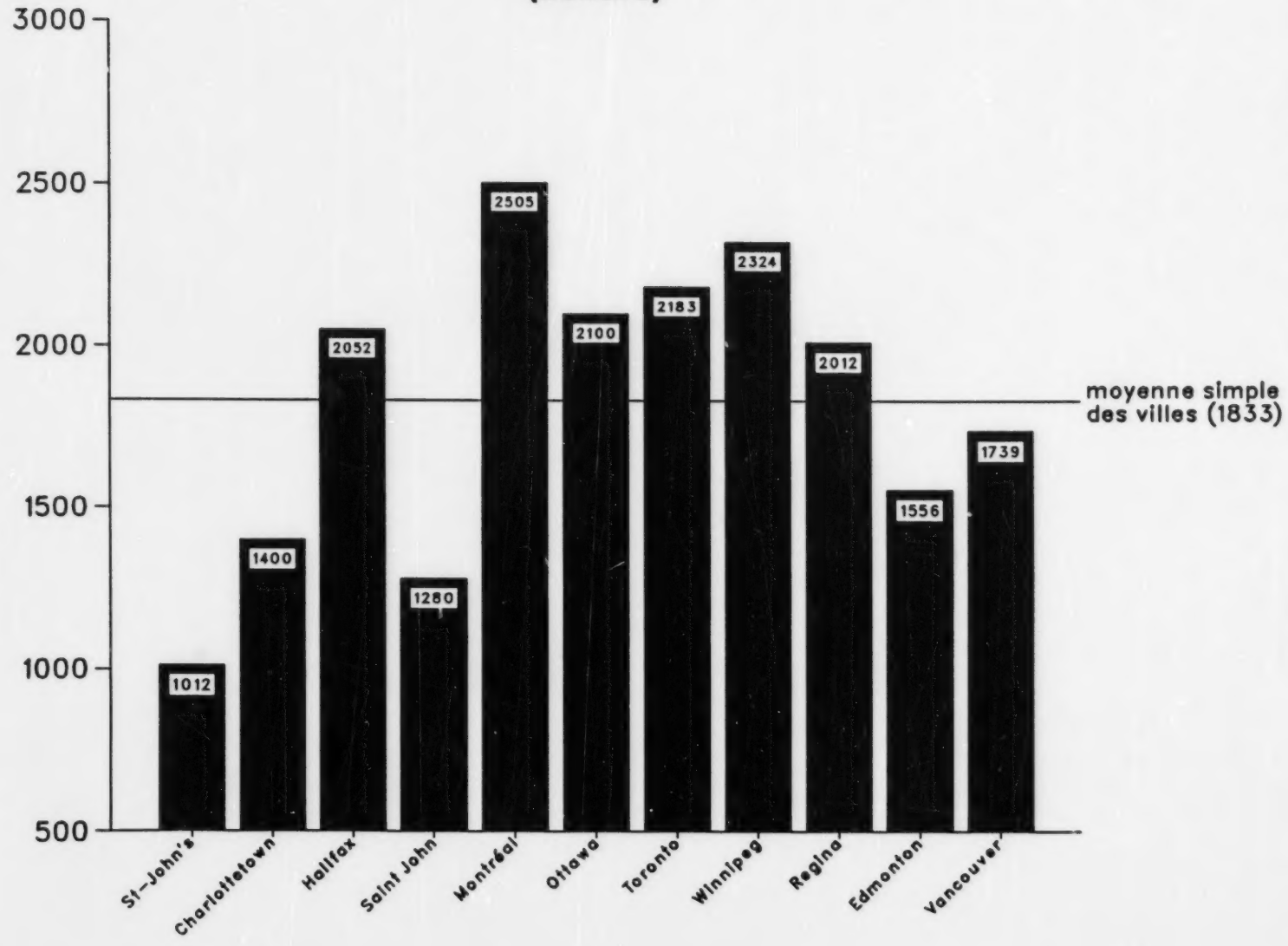
Le logement en propriété peut être considéré comme un bien de consommation, un bien d'investissement ou les deux à la fois. Dans l'IPC, Statistique Canada le traite comme un bien de consommation; on ne tient compte ni de l'intérêt auquel a renoncé le propriétaire en investissant dans sa maison ni du gain de capital que celle-ci lui procure. Bien que la méthode d'évaluation repose uniquement sur le principe que le logement en propriété est un bien de consommation, Statistique Canada publie, une fois l'an, 7 façons de déterminer le coût engendré par l'achat d'une résidence.

Graphique 2
Prix des maisons au Canada
Automne 1988
(dollars)



Source: Royal Lepage et Steiner (1988)

Graphique 3
Taxes municipales au Canada
Automne 1988
(dollars)



Cette diversité de mesures est directement reliée aux multiples caractéristiques du logement en propriété[9]. Celui-ci a une longue vie utile, il s'achète généralement à crédit et il existe pour ce type de biens des marchés de location et de revente à l'intérieur desquels les ménages interviennent comme acheteurs et vendeurs. De plus, l'utilisation d'une résidence génère une foule d'autres frais. Il est donc évident que le coût du logement en propriété ne peut être uniquement estimé à partir du seul prix d'achat.

Il n'existe pas de solution unique au problème du logement en propriété qui puisse satisfaire tous les besoins. Par exemple, tel que le souligne Statistique Canada, le traitement de l'intérêt hypothécaire dans l'IPC mesure l'évolution de la dette hypothécaire d'une population cible. Cette dette est liée aux prix des maisons et des taux d'intérêt présents et passés. Ce traitement est compatible avec l'objectif principal de l'IPC, soit l'utilisation comme facteur d'indexation; on mesure ainsi l'évolution du coût qu'occasionne la possession d'un logement en propriété chez cette population cible. Par contre, il est moins bien adapté à la mesure du taux d'inflation courant parce qu'il tient compte des prix et des taux d'intérêt antérieurs. Dans ce contexte, un traitement axé sur le prix actuel serait plus approprié. Par conséquent, le choix de la méthode de calcul de l'indice de prix est déterminé par l'utilisation principale que l'on veut en faire.

Les différentes mesures proposées par Statistique Canada reposent sur quatre concepts: le concept «officiel» qui tient compte du flux de frais qu'entraîne l'utilisation d'un logement en propriété, l'équivalence locative, les débours et finalement les achats nets. Les trois premiers concepts prennent en considération, de façon différente, les coûts des services de logements en propriété tandis que le concept des achats nets se concentre sur les prix d'achat courants et les coûts de financement: voici donc un bref aperçu de chacun d'eux.

Le concept «officiel».

Le prix du logement en propriété, tel que publié dans l'IPC, est décrit comme une variante du coût d'utilisation. Ceci ne signifie toutefois pas que ce type de bien soit considéré comme un bien d'investissement mais plutôt que son prix est estimé par le flux de frais de services que génère son utilisation. Les

---

9. La discussion s'inspire de différents numéros du catalogue #62-010 de Statistique Canada, notamment des numéros d'octobre-décembre 1985 et de janvier-mars 1988.

frais suivants sont inclus: impôts fonciers, réparations, assurances, coût de remplacement de la portion des logements occupés par leur propriétaire qui est censée être usée[10] et finalement les coûts d'intérêt hypothécaire. Le coût de remplacement est un coût théorique et non acquitté. Les coûts d'intérêt hypothécaire du mois courant, excluant la remise de capital, sont déterminés à partir d'une moyenne mobile du prix des maisons et des taux d'intérêt présents et passés, en se basant sur la proportion des maisons neuves et existantes. On mesure ainsi l'évolution de la dette qui doit être acquittée par les débiteurs hypothécaires d'une population cible.

L'équivalence locative.

On mesure le flux de frais de service qu'occasionne l'utilisation d'un logement en propriété, à partir des loyers payés sur le marché pour des logements occupés par des locataires. Le locataire paie son loyer mensuel en plus des primes d'assurance et des réparations qu'il effectue à ses propres frais.

Cette méthode possède des avantages marqués au niveau théorique pour établir la valeur monétaire du flux de services que génère l'utilisation d'un logement en propriété. En supposant des ajustements sans friction, le coût de propriété d'un logement équivaut au loyer payé sur le marché en raison de la concurrence qui s'établit entre le marché des logements en propriété et celui des logements de location.

Il existe, toutefois, des difficultés énormes au niveau empirique. La principale difficulté a trait à la collecte d'un échantillon fiable. Contrairement aux logements occupés par leur propriétaire, peu de logements locatifs sont des maisons individuelles non attenantes. De plus, peu de logements locatifs ont trois chambres à coucher ou plus, contrairement aux logements en propriété. Finalement, les contraintes institutionnelles, comme le contrôle des loyers dans certaines provinces, tendent à creuser un écart entre les coûts de propriété et ceux de location. La base de comparaison entre les logements en propriété et les logements en location est donc fort ténue et ce phénomène est amplifié lorsque la comparaison doit s'établir au niveau des différentes villes.

---

10. Statistique Canada émet l'hypothèse qu'il représente 2 pour cent de la valeur marchande des logements. Cette valeur est tirée de l'indice des prix de logements neufs excluant le terrain.

Le concept des débours.

Ce concept est similaire au concept «officiel» à cette nuance près qu'il ne tient compte que des déboursés monétaires. Le coût de remplacement de la partie usée est donc ignorée. Par contre, une variante du concept des débours inclut les remboursements de capital selon l'hypothèse que ceux-ci peuvent être considérés comme des débours de consommation.

Les achats nets.

Cette méthode repose sur la notion de prix de transaction courants. Les achats nets englobent tous les achats par la population cible de logements neufs et de logements existants moins les ventes de ces derniers. Ceci revient à mesurer les variations de prix de logements neufs. Les autres coûts acquittés, tels que les impôts fonciers, les frais d'assurance et les réparations sont aussi inclus.

La méthode d'achats nets inclut aussi certaines variantes. La plus simple ne tient compte que du prix d'achat. La seconde inclut le prix d'achat et le financement à crédit alors que la dernière utilise la mise de fond et les versements hypothécaires bruts.

Le choix d'une mesure

Chacune de ces méthodes est orientée vers une utilisation particulière. Le concept officiel mesure l'effet des variations de prix et des taux d'intérêt sur certaines catégories de coûts à la charge des propriétaires, à partir d'un stock de logements appartenant à la population-cible. Cette mesure est adaptée à l'IPC dont l'objet premier est de fournir un indicateur approprié mesurant les variations dans le pouvoir d'achat à la consommation. L'équivalence locative est utilisée dans plusieurs pays et est donc utile aux comparaisons internationales de taux d'inflation. Elle sert aussi à dégonfler les séries des comptes nationaux[11]. Le concept de débours est plus approprié lorsque

---

11. Les réserves exprimées auparavant quant à la piètre qualité des données tiennent aussi dans ce cas. Voir par exemple, Statistique Canada, National Income and Expenditure Accounts, volume 3, 13-549E, p.138. L'utilisation faite dans ce contexte n'est pas axée sur la comparabilité des données entre les villes, mais plutôt sur l'évolution des prix d'un échantillon national, ce qui soulève moins de problèmes.

    Bien que l'équivalence locative soit utilisée dans plusieurs pays, dont les États-Unis depuis janvier 1985, aucun pays, selon Statistique Canada, ne tient compte explicitement du gain de capital. Cette situation peut s'expliquer par la difficulté majeure à mesurer adéquatement le taux de gain de

l'objectif principal est l'indexation des revenus en espèces. Finalement, un indice fondé sur le concept des achats nets mesure les variations de prix de transactions courants; il est donc plus utile pour déterminer le taux d'inflation courant.

Ce survol des concepts utilisés par Statistique Canada nous a premièrement permis de constater qu'il n'existe pas de mesures qui soient globalement optimales. L'utilisation principale determine la méthode de calcul. Dans notre cas il ressort que, étant donné l'objectif de mesurer le prix de biens comparables entre les régions au cours d'une période donnée, le prix courant apparaît comme le meilleur indicateur; les prix antérieurs n'apportent aucune information à notre analyse. L'équivalence locative constituerait la méthode la plus appropriée mais, tel que souligné auparavant, cette méthode doit être délaissée à cause de difficultés empiriques insurmontables. De plus, il nous faut aussi admettre que les autres méthodes présentées plus-haut ne peuvent servir de guide précis étant donné qu'elles servent un objectif différent i.e. mesurer l'évolution d'un indice de prix sur une période de temps pour la population d'une région donnée.

Il nous faut donc construire un indice en nous rabattant sur les paramètres qui influencent le coût direct d'achat d'un logement en propriété, soit le prix courant et les frais hypothécaires[12]. Ces derniers sont déterminés par les taux d'intérêt courants et la proportion du prix d'achat qui reste à financer.

Nous avons des données courantes sur le prix des maisons et les taux d'intérêt. Étant donné que nous comparons les prix à l'intérieur d'une même période, le taux d'intérêt est identique dans toutes les régions. Nous reprenons aussi l'hypothèse générale que l'échéance initiale de l'emprunt est de 25 ans. De plus, selon nos estimations, la mise de fonds se situerait à environ la moitié du prix d'achat de la maison. Cette estimation repose sur la valeur de l'encours hypothécaire, du nombre estimé

---

capital d'une résidence, étant donné la forte volatilité des prix.

12. En ce qui a trait aux dépenses secondaires, nous disposons d'informations sur les taxes municipales mais d'aucune donnée sur les autres frais tels que les frais légaux et les frais de courtage.

de propriétaires détenant des hypothèques et de la valeur moyenne des maisons.[13]

On peut supposer que le rapport mise de fonds/ prix d'achat est identique entre les régions avec le résultat que, parmi ces trois paramètres, seul le prix d'achat varie entre les régions. Il devient donc évident que le rapport des coûts directs entre les régions, pour un type de maison donné, soit égal au rapport des prix. Plusieurs autres approches théoriques entraînent le même résultat. Par exemple, selon certaines conditions, la méthode du coût d'utilisation et celle d'équivalence locative en arriveraient aussi à exprimer le coût relatif du logement en propriété en fonction uniquement des prix d'achat.

Soit, pour un type de logement donné:

$$UCA = PA * (R + D - GCA)$$
$$UCB = PB * (R + D - GCB)$$

où

UCA = coût d'usage d'une propriété dans la région A
UCB = coût d'usage d'une propriété dans la région B
PA = prix d'achat dans la région A
PB = prix d'achat dans la région B
R = taux d'intérêt identique entre les régions
D = taux de dépréciation identique entre les régions.
GCA = taux de gain de capital dans la région A
GCB = taux de gain de capital dans la région B

Dans une perspective de long terme, le coût relatif du logement, à la fois au niveau du logement en propriété et locatif, est égal au rapport des prix lorsque les taux de gains de capitaux sont identiques entre les régions.

---

13. Les sources des données sont les suivantes:

La valeur de l'encours hypothécaire. Revue de la Banque du Canada, Tableau E3, série B980.

Le nombre estimé de propriétaires détenant un emprunt hypothécaire. Statistique Canada, Répartition du revenu au Canada selon la taille du revenu, 13-207, Tableau 42.

La valeur moyenne de la maison. Canadian Real Estate Association, valeur moyenne de la maison résidentielle vendue MLS.

5 Agrégation

(i) Pondération des sous-indices

L'étape suivante consiste à rassembler la nouvelle information sur le secteur du logement et à l'intégrer aux sous-indices déjà publiés par Statistique Canada. La pondération soulève certaines questions. On peut être intéressé par une pondération fixe d'un panier de biens identiques entre les régions ou encore par une pondération variable qui tiendrait compte des profils locaux de consommation. Les deux méthodes répondent à des questions différentes et ont leur utilité propre. L'analyse faite à l'aide de la pondération constante nous renseigne sur les variations de pouvoir d'achat à travers les régions tandis qu'une pondération variable introduit la notion de bien-être en supposant une substitution induite par des prix relatifs différents d'une région à l'autre.

Nous avons porté notre choix sur une pondération unique entre les régions pour deux raisons. Le premier objectif de l'étude consiste à mesurer les variations du pouvoir d'achat entre les régions et la pondération unique apparaît mieux adaptée. Les différences régionales ne sont alors dues qu'à des effets de prix «pur» i.e. que le mouvement de l'indice n'est pas attribuable à des variations de quantité et de qualité des biens et services. Les analyses de disparités régionales qui ont traité des revenus réels ont utilisé aussi une pondération fixe.

La seconde raison est d'ordre pratique et est reliée aux indices sectoriels inter-ville disponibles. Statistique Canada utilise déjà à un niveau très détaillé une pondération basée sur la moyenne des 11 villes dans l'agrégation des items de consommation pour produire ces indices sectoriels. L'adoption d'un autre système de pondération introduirait une discontinuité inutile dans la méthodologie. L'agrégation s'est donc faite en deux étapes. Premièrement, nous avons créé un indice sectoriel de logement à l'aide de l'information sur les loyers, les taxes municipales et le logement en propriété. Ensuite, nous l'avons intégré aux indices inter-ville disponibles pour en arriver à un indice agrégé pour chacune des 11 villes.

Chacun des 3 sous-indices du logement, soit les impôts fonciers, les loyers et le logement en propriété ont été calculés de la façon suivante. La moyenne des 11 villes de chaque item a été calculée en utilisant comme poids l'importance des dépenses de chaque ville dans les dépenses de toutes les villes pour l'item en question. Cette méthode de pondération, utilisée dans la construction de l'indice inter-ville, rend l'indice sensible aux développements des grands centres urbains.

Les valeurs de chaque ville ont ensuite été indexées par rapport à cette moyenne (égale à 100) pour créer les 3 sous-indices du logement. Un indice agrégé de logement a ensuite été calculé pour chaque ville en pondérant ces trois sous-indices par les dépenses moyennes des 11 villes. Ces opérations ont été refaites pour chacune des années de 1982 à 1988.

Les sous-indices et les indices globaux du logement sont présentés au tableau 1. On constate d'abord que l'indice du logement varie beaucoup en comparaison des autres indices sectoriels présentés au tableau 2. Par exemple en 1988, l'indice du logement variait entre 65.4 à Saint-John et 115.7 à Toronto alors que l'indice du transport, l'autre secteur affichant l'écart le plus marqué, variait entre 86 à Edmonton et 104 à Montréal, en raison de différences majeures au niveau du prix de l'essence. Deuxièmement, bien que l'indice varie beaucoup d'une année à l'autre, l'ordonnance des villes demeure sensiblement la même. Vancouver, Toronto, Halifax sont toujours parmi les centres urbains les plus coûteux alors que les villes des Prairies et des provinces atlantiques, à l'exception de Halifax, sont les moins onéreuses. Edmonton constitue, toutefois, l'exception: elle est passée, entre 1982 et 1985, du groupe le plus élevé au groupe le plus faible.

(ii) L'indice global

L'indice de logement a ensuite été intégré aux indices des autres catégories de produits déjà publiées en utilisant les dépenses moyennes des 11 villes. L'indice global est présenté au tableau 3. L'indice global excluant le logement, qui est calculé seulement à partir des données déjà publiées par Statistique Canada, est présenté afin de montrer l'impact de l'inclusion du secteur du logement.

Ces indices de prix sont présentés de 1982 à 1988 et on y note une forte variation entre les villes. De plus, le classement des villes a fluctué de manière considérable. En 1982, Vancouver, Toronto et Halifax avaient des indices de prix supérieurs à la moyenne alors que, suite à la récente flambée des prix de l'habitation, seule Toronto se retrouve au-dessus de la

TABLEAU 1

INDICES DE PRIX INTER-VILLE

(MOYENNE DES VILLES = 100)

LOYERS

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
ST. JOHN'S	97.2	95.8	107.3	96.4	108.2	85.8	94.8
CHARLOTTETOWN	80.7	86.5	77.3	87.0	92.4	84.8	88.9
HALIFAX	97.8	100.7	105.4	98.6	104.1	101.3	101.3
SAINT JOHN	78.4	81.9	75.1	79.3	86.1	82.8	75.9
MONTREAL	86.4	85.8	87.9	95.5	89.3	97.3	93.6
OTTAWA	95.7	104.7	104.7	102.2	106.1	103.1	106.2
TORONTO	104.9	106.6	106.9	103.8	106.9	104.6	107.9
WINNIPEG	93.6	95.1	91.1	92.8	95.0	92.5	92.5
REGINA	97.2	103.1	93.2	97.0	93.6	91.2	88.3
EDMONTON	119.5	112.1	102.6	95.8	92.4	86.7	86.8
VANCOUVER	114.6	110.8	110.9	106.6	110.7	105.9	105.5

TAXES MUNICIPALES

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
ST. JOHN'S	40.7	49.3	51.6	55.5	53.6	49.4	46.9
CHARLOTTETOWN	56.2	50.9	49.2	53.0	75.4	70.1	64.8
HALIFAX	100.8	103.8	102.9	101.9	101.9	98.6	95.0
SAINT JOHN	46.3	46.3	53.5	58.1	57.0	64.0	59.3
MONTREAL	113.6	120.2	115.8	113.8	110.9	111.8	116.0
OTTAWA	102.1	95.4	98.4	101.1	102.9	103.0	97.3
TORONTO	95.1	94.2	95.1	97.4	100.4	100.3	101.1
WINNIPEG	111.3	110.2	113.4	114.1	111.6	112.1	107.6
REGINA	99.7	92.1	105.5	109.2	105.1	100.7	93.2
EDMONTON	69.6	68.9	74.8	71.2	70.9	71.9	72.1
VANCOUVER	95.5	88.1	86.1	84.3	83.3	82.3	80.5

LOGEMENT EN PROPRIETE

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
ST. JOHN'S	70.5	73.0	79.5	85.2	72.7	61.1	54.9
CHARLOTTETOWN	66.5	68.1	73.9	79.8	72.5	65.1	57.5
HALIFAX	114.1	118.4	124.1	119.4	103.9	88.3	77.5
SAINT JOHN	62.5	63.7	72.1	70.5	65.0	57.5	52.1
MONTREAL	68.2	68.4	74.7	81.7	85.8	89.3	80.7
OTTAWA	88.3	100.5	106.4	99.4	85.8	78.0	73.5
TORONTO	110.8	107.4	109.6	110.2	120.2	128.1	137.7
WINNIPEG	81.1	82.3	87.7	87.6	81.2	73.7	64.2
REGINA	91.4	88.3	88.1	84.1	72.9	62.2	54.0
EDMONTON	103.8	89.9	82.1	77.9	69.1	60.8	55.0
VANCOUVER	125.4	134.5	122.9	117.6	107.9	98.4	94.9

TOTAL LOGEMENT

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
ST. JOHN'S	78.6	80.1	88.4	85.4	87.0	71.3	73.3
CHARLOTTETOWN	71.7	74.1	71.6	78.6	83.0	76.0	74.6
HALIFAX	104.4	107.7	111.8	106.0	103.6	96.8	92.8
SAINT JOHN	67.6	69.6	70.6	72.6	74.1	71.4	65.4
MONTREAL	83.6	84.7	87.5	94.3	92.2	97.6	94.0
OTTAWA	93.8	101.7	104.4	101.1	99.1	95.3	94.4
TORONTO	105.7	105.0	106.0	104.7	109.9	111.0	115.7
WINNIPEG	91.6	92.7	93.4	94.9	93.7	90.4	86.7
REGINA	95.4	95.9	93.3	95.0	89.2	84.0	78.8
EDMONTON	106.1	97.1	90.8	85.6	81.1	75.9	74.2
VANCOUVER	115.8	116.0	111.3	106.2	104.8	99.1	97.4

TABLEAU 2

INDICES DE PRIX INTER-VILLE

(MOYENNE DES VILLES = 100)

ALIMENTS ACHETES AU MAGASIN

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
ST. JOHN'S	111	107	105	108	108	106	103
CHARLOTTETOWN	101	98	97	99	96	96	96
HALIFAX	96	94	93	91	91	89	94
SAINT JOHN	100	101	99	99	97	98	96
MONTREAL	100	100	97	100	102	102	102
OTTAWA	92	94	96	93	94	93	93
TORONTO	101	101	104	100	101	102	102
WINNIPEG	97	95	95	94	92	90	90
REGINA	102	101	103	103	92	95	95
EDMONTON	102	101	103	106	105	105	102
VANCOUVER	105	105	107	106	103	103	102

DEPENSES DE MENAGE, ARTICLES D'AMEUBLEMENT, ETC.

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
ST. JOHN'S	106	105	107	107	108	108	106
CHARLOTTETOWN	101	101	102	102	102	103	101
HALIFAX	106	105	104	104	104	102	100
SAINT JOHN	100	107	102	102	101	102	101
MONTREAL	99	98	97	98	99	98	97
OTTAWA	100	100	99	101	100	99	99
TORONTO	103	102	103	102	102	101	102
WINNIPEG	96	97	94	94	94	97	98
REGINA	96	97	100	100	97	99	98
EDMONTON	94	96	97	96	95	97	96
VANCOUVER	103	104	105	104	103	104	104

TRANSPORTS

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
ST. JOHN'S	100	101	102	103	103	102	102
CHARLOTTETOWN	96	96	98	96	95	94	92
HALIFAX	95	95	98	98	97	94	94
SAINT JOHN	94	95	96	98	96	95	96
MONTREAL	109	107	107	106	108	105	104
OTTAWA	98	98	97	99	101	102	103
TORONTO	99	100	99	99	102	104	104
WINNIPEG	90	92	93	94	92	91	94
REGINA	88	91	92	89	88	87	86
EDMONTON	91	92	91	88	90	92	90
VANCOUVER	100	100	102	103	97	97	97

SOINS PERSONNELS ET HYGIENE

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
ST. JOHN'S	96	102	102	100	102	100	98
CHARLOTTETOWN	89	95	96	94	94	92	93
HALIFAX	102	104	105	99	99	100	99
SAINT JOHN	98	100	101	96	96	96	95
MONTREAL	96	98	97	98	97	96	96
OTTAWA	96	100	102	98	98	100	102
TORONTO	108	102	103	104	106	106	107
WINNIPEG	92	97	94	93	93	93	94
REGINA	92	94	94	92	91	104	98
EDMONTON	100	106	105	106	103	101	99
VANCOUVER	104	104	104	102	102	101	98

TABLEAU 2 (SUITE)

INDICES DE PRIX INTER-VILLE

(MOYENNE DES VILLES = 100)

LOISIRS, LECTURE ET FORMATION

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
ST. JOHN'S	111	106	107	104	102	104	103
CHARLOTTETOWN	107	104	103	101	101	102	103
HALIFAX	110	108	107	107	107	106	107
SAINT JOHN	105	106	104	104	105	105	108
MONTREAL	100	98	97	97	97	97	98
OTTAWA	103	101	101	101	101	102	104
TORONTO	102	102	103	103	103	104	105
WINNIPEG	98	97	96	97	97	97	95
REGINA	100	98	99	100	100	103	100
EDMONTON	98	98	97	97	96	97	96
VANCOUVER	100	101	102	103	105	102	100

TABACS ET BOISSONS ALCOOLISEES

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
ST. JOHN'S	123	129	127	122	120	118	114
CHARLOTTETOWN	101	102	100	100	101	100	102
HALIFAX	100	99	100	98	101	104	100
SAINT JOHN	104	108	106	104	103	103	106
MONTREAL	106	101	101	105	105	104	101
OTTAWA	98	100	100	100	98	97	99
TORONTO	99	101	101	99	99	98	100
WINNIPEG	104	101	101	98	100	104	105
REGINA	103	102	103	98	99	101	100
EDMONTON	88	93	93	87	86	96	93
VANCOUVER	99	103	103	102	101	101	103

TABLEAU 3

INDICES DE PRIX INTER-VILLE

(MOYENNE DES VILLES = 100)

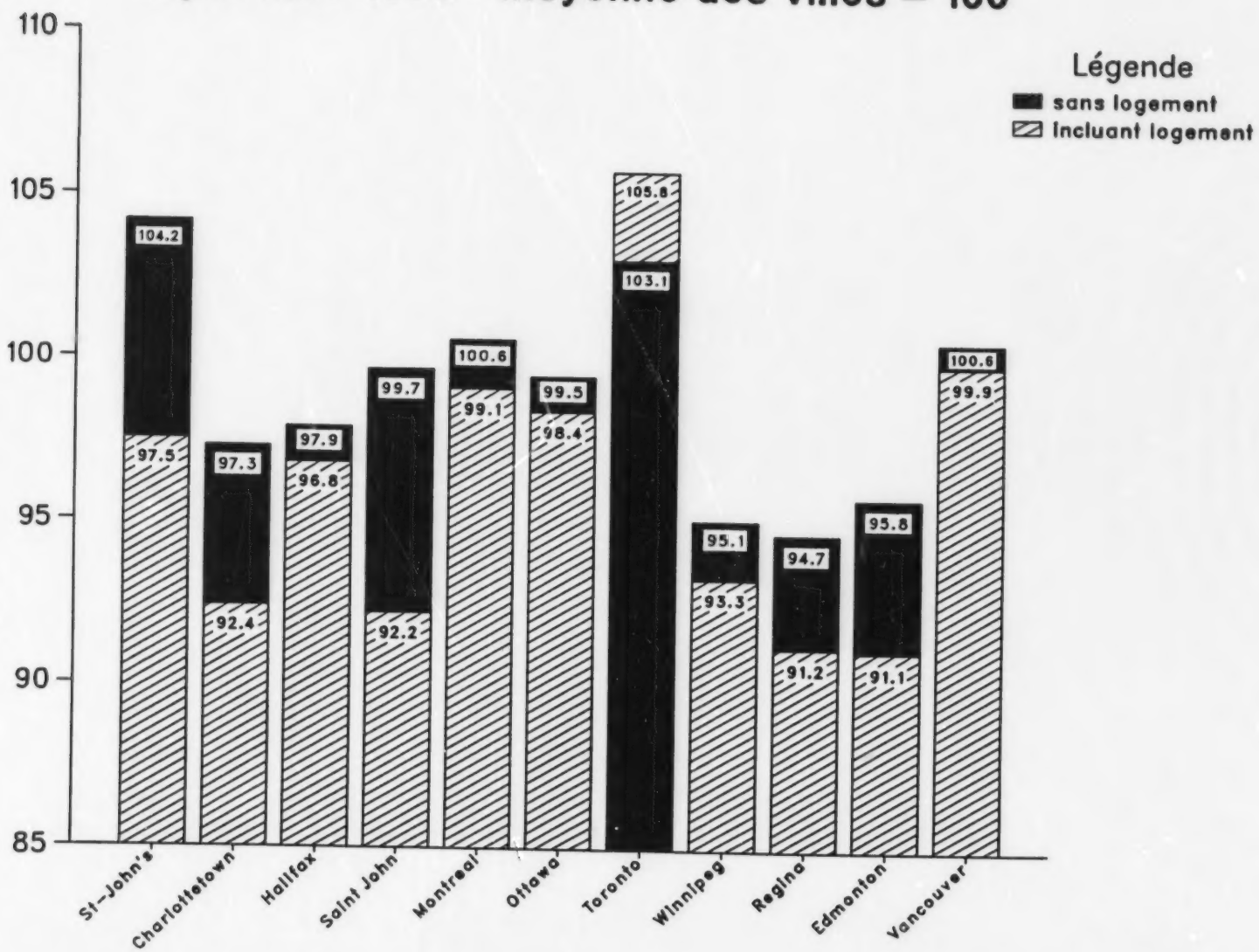
TOTAL, INCLUANT LOGEMENT

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
ST. JOHN'S	101.8	101.6	103.3	102.1	102.5	98.5	97.5
CHARLOTTETOWN	94.3	94.2	93.9	94.3	94.6	93.0	92.4
HALIFAX	100.8	100.8	101.9	100.3	99.8	97.3	96.8
SAINT JOHN	93.2	95.4	94.5	94.2	93.7	93.3	92.2
MONTREAL	99.1	98.2	97.8	99.7	100.2	100.4	99.1
OTTAWA	96.7	98.8	99.4	98.9	98.7	97.9	98.4
TORONTO	102.0	101.8	102.7	101.6	103.6	104.3	105.8
WINNIPEG	94.6	94.9	94.6	94.8	93.9	93.4	93.3
REGINA	96.0	96.6	97.3	96.5	92.7	93.4	91.2
EDMONTON	97.5	96.8	95.7	93.8	92.6	93.0	91.1
VANCOUVER	104.6	105.2	105.4	104.3	102.1	100.6	99.9

TOTAL, EXCLUANT LOGEMENT

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
ST. JOHN'S	107.2	106.7	106.8	106.8	106.8	105.9	104.2
CHARLOTTETOWN	99.6	98.9	99.1	98.7	97.9	97.6	97.3
HALIFAX	100.0	99.1	99.5	98.7	98.7	97.4	97.9
SAINT JOHN	99.2	101.6	100.1	100.3	99.1	99.3	99.7
MONTREAL	102.7	101.4	100.3	101.3	102.4	101.2	100.6
OTTAWA	97.3	98.1	98.2	98.2	98.6	98.6	99.5
TORONTO	101.1	101.1	101.9	100.7	101.8	102.5	103.1
WINNIPEG	95.3	95.5	94.9	94.8	94.0	94.2	95.1
REGINA	96.2	96.7	98.3	96.9	93.6	96.0	94.7
EDMONTON	95.5	96.7	96.9	96.1	95.8	97.8	95.8
VANCOUVER	101.9	102.6	104.0	103.7	101.4	101.1	100.6

Graphique 4
Indices de prix de détail inter-ville
Septembre 1988 - moyenne des villes = 100



moyenne.[14] L'inclusion du secteur du logement augmente lavariabilité de l'indice et modifie aussi l'ordonnance des villes en réduisant les coûts relatifs dans les régions périphériques. Par exemple en 1988, St-John's, qui occupait le premier rang lorsque le coût du logement est exclu, glisse au milieu du groupe quand on tient compte du coût de logement (graphique 4). Par contre, Toronto, qui occupait au départ le second rang, coiffe maintenant, par une marge significative, les autres villes. En fait, Toronto est la seule ville pour laquelle l'indice est gonflé, par rapport à la moyenne, avec l'addition du logement.

6 Interprétation de l'indice global

L'indice agrégé, décrit plus haut, a été calculé en ne considérant que les items pour lesquels nous avons trouvé de l'information. La couverture représente environ 75 pour cent du panier du consommateur. Les prix des items manquants soit les vêtements, les repas pris à l'extérieur et certains items du secteur du logement tels que les dépenses en eau, combustible et électricité, le coût de remplacement et le logement secondaire ont été ignorés.

De façon à pouvoir utiliser l'indice calculé comme dégonfleur du revenu nominal, il faut donc formuler une hypothèse concernant l'effet des prix de ces items manquants sur les résultats globaux. L'utilisation intégrale de l'indice déjà calculé en tant que dégonfleur suggère que l'inclusion de ces biens et services manquants ne changerait pas l'indice global de

---

14. L'indice inter-ville se prête mal au calcul des taux d'inflation étant donné que les biens utilisés dans l'échantillon ne sont pas nécessairement identiques d'une année à l'autre. Certains produits perdent de l'importance aux yeux des consommateurs ou encore disparaissent carrément du marché. A l'intérieur de la collecte des données servant à l'IPC, il suffit que les prix s'appliquent exactement aux mêmes produits et aux mêmes points de vente entre deux mois consécutifs. De plus, des ajustements sont faits aux niveaux de prix de l'IPC si ces conditions ne tiennent pas. Ce type d'ajustement n'est pas fait dans le cas de l'indice de prix inter-ville. Pour plus de détails voir Statistique Canada Document de référence de l'indice de prix à la consommation, catalogue # 62-553, 1982. Puisque, d'une part, l'indice inter-ville est un sous-produit de l'IPC et que, d'autre part, aucun effort n'est fait pour maintenir une cohérence intertemporelle, les indices peuvent varier d'une année à l'autre pour plusieurs raisons. Il faut donc faire preuve d'une certaine prudence dans l'analyse de l'évolution de l'indice inter-ville.

chaque ville. Ceci suppose que les écarts de prix entre les villes des items manquants sont les mêmes que ceux des biens et services déjà inclus[15]. Nous avons retenu cette option, comme point de départ, en nous basant sur la similitude de l'évolution entre un indice mensuel de prix à la consommation regroupant les items manquants et celle de l'indice de prix de l'ensemble des biens et services au Canada au cours des 10 dernières années[16].

Par ailleurs, nous présentons ici, à titre d'illustration seulement, une solution alternative qui consiste à appliquer la pondération globale du secteur du logement à l'indice déjà calculé de ce secteur. Nous faisons l'hypothèse que le secteur entier réagit de façon identique à l'indice moyen calculé à partir des loyers, des taxes municipales et des frais hypothécaires. Dans ce cas, la couverture globale de l'indice s'établirait à près de 90 pour cent du panier global des consommateurs. En effet, on suppose que les items manquants du secteur logement réagissent comme la moyenne du secteur et non comme la moyenne générale[17]. La nouvelle pondération de l'indice du logement, qui se situe à 28 pour cent comparativement à 16 pour cent dans le calcul précédent, a pour effet d'accroître la variabilité de l'indice total, comme on peut le constater au tableau 4.

En 1988, par exemple, l'indice incluant le logement se situe entre 88.6 et 107.2 avec la pondération globale du logement comparativement à une variation entre 91.1 et 105.8 dans le calcul précédent (tableau 3). L'ordonnance des villes demeure, toutefois, pratiquement inchangée, à l'exception que Saint John est maintenant la ville la moins chère au lieu d'Edmonton et que Halifax et St-John's s'échangent leur position respective.

---

15. Une autre option consiste à poser l'hypothèse que les prix des biens exclus seraient similaires entre les régions. Ceci revient à dire que ces items ont des indices de prix équivalant à 100. Leur inclusion aurait pour effet de diminuer les écarts de prix entre les villes sans en affecter toutefois l'ordonnance.

16. Le coefficient de corrélation entre les taux d'inflation des deux indices respectifs est de 0.7.

17. Cette hypothèse peut se justifier dans le cas du coût de remplacement puisqu'il est estimé à partir du prix des maisons. Dans d'autres cas, tels que les dépenses de combustible, eau, électricité et réparations, elle ne tient pas.

TABLEAU 4

INDICES DE PRIX INTER-VILLE

PONDERATION GLOBALE - LOGEMENT

(MOYENNE DES VILLES = 100)

TOTAL, INCLUANT LOGEMENT

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
ST. JOHN'S	99.0	99.1	101.5	99.9	100.5	94.8	94.2
CHARLOTTETOWN	91.6	91.8	91.3	92.2	93.1	90.7	90.0
HALIFAX	101.2	101.6	103.1	101.1	100.3	97.2	96.3
SAINT JOHN	90.2	92.4	91.7	91.3	91.2	90.3	88.6
MONTREAL	97.3	96.6	96.6	99.0	99.1	100.1	98.4
OTTAWA	96.3	99.1	100.0	99.2	98.7	97.6	97.9
TORONTO	102.4	102.2	103.1	102.0	104.4	105.2	107.2
WINNIPEG	94.2	94.7	94.5	94.8	93.9	93.0	92.4
REGINA	95.9	96.5	96.9	96.3	92.2	92.1	89.6
EDMONTON	98.5	96.8	95.2	92.7	91.1	90.7	88.8
VANCOUVER	105.9	106.4	106.1	104.5	102.5	100.4	99.6

TOTAL, EXCLUANT LOGEMENT

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
ST. JOHN'S	107.2	106.7	106.8	106.8	106.8	105.9	104.2
CHARLOTTETOWN	99.6	98.9	99.1	98.7	97.9	97.6	97.3
HALIFAX	100.0	99.1	99.5	98.7	98.7	97.4	97.9
SAINT JOHN	99.2	101.6	100.1	100.3	99.1	99.3	99.7
MONTREAL	102.7	101.4	100.3	101.3	102.4	101.2	100.6
OTTAWA	97.3	98.1	98.2	98.2	98.6	98.6	99.5
TORONTO	101.1	101.1	101.9	100.7	101.8	102.5	103.1
WINNIPEG	95.3	95.5	94.9	94.8	94.0	94.2	95.1
REGINA	96.2	96.7	98.3	96.9	93.6	96.0	94.7
EDMONTON	95.5	96.7	96.9	96.1	95.8	97.8	95.8
VANCOUVER	101.9	102.6	104.0	103.7	101.4	101.1	100.6

7 Utilisation de l'indice global comme dégonfleur des revenus

L'utilisation étendue du revenu comme mesure de disparité régionale provient du fait qu'il est généralement considéré comme un indicateur de bien-être et qu'il sert de base à un éventail de programmes gouvernementaux. Par exemple, les programmes de financement établis et la péréquation sont basés sur une forme de revenu nominal per capita. Il est aussi facilement démontrable que le revenu total tient compte d'autres indicateurs régionaux, tels que le taux de chômage, le taux d'activité et les transferts gouvernementaux.[18]

Le revenu personnel per capita peut être défini comme:

$$Y/P=(YT+YI+YW)/P$$

Y =Revenu personnel
P =Population
YT =Transferts nets gouvernementaux
YI =Revenu de placements
YW =Salaires et traitements

Le «revenu de travail per capita» peut alors être décomposé de la façon suivante:

$$YW/P=(YW/E)*(E/P)$$
$$E/P =(PX/P)*(L/PX)*(E/L)$$

où
E =emploi
PX =population en âge de travailler
L =population active
E/L =(1 - U)
L/PX=taux d'activité
U =taux de chômage

alors

$$YW/P=(YW/E)*(PX/P)*(L/PX)*(1 - U)$$

et le revenu per capita est exprimé:

$$Y/P =((YT+YI)/P) +(YW/E)*(PX/P)*(L/PX)*(1 - U)$$

Ainsi une région avec un taux de chômage plus élevé et un taux d'activité plus bas devrait aussi se retrouver avec un revenu per capita plus faible.

---

18. Pour une analyse récente des écarts régionaux des taux de chômage et des salaires au Canada voir Day (1989).

Raynauld (1988), bien qu'il présente aussi une analyse des disparités au niveau du revenu, soutient que le taux de chômage serait l'indicateur le plus significatif des disparités. Biehl (1980) émet un jugement contraire en insistant sur le fait que le taux de chômage ne tient pas compte, entre autres, de l'âge et de la structure de la population. Puisque le taux de chômage est relié au taux d'activité et que ce dernier est généralement plus bas dans les régions à faibles revenus, le taux de chômage sous-estimerait ainsi les difficultés à gagner un revenu. L'auteur ajoute qu'un indicateur plus global, tel que le revenu per capita, semble plus approprié.[19]

A) Les différentes mesures de revenu per capita

i) Revenu nominal

Les revenus nominaux per capita sont présentés au Tableau 5[20]; on y retrouve le revenu personnel, le revenu gagné et le revenu disponible. La période choisie, 1982-1988, correspond à celle pour laquelle les prix régionaux ont été calculées.

Le revenu personnel comprend la somme de tous les revenus reçus par les résidants au Canada, incluant les transferts gouvernementaux aux personnes. Le revenu gagné ou de marché peut être calculé comme le revenu personnel moins les paiements de transferts gouvernementaux aux personnes. Le revenu disponible est défini comme le revenu personnel moins les impôts directs et les paiements de divers frais, licences et permis aux gouvernements.[21]

Les provinces de l'Atlantique ont les revenus per capita les plus faibles au Canada, malgré un léger rétrécissement de l'écart au cours de cette période. L'Ontario, qui était en seconde place derrière l'Alberta et la Colombie-Britannique en 1982, a enregistré des gains tandis que les provinces de l'Ouest perdait

---

19. Comme nous le verrons plus loin, il existe plusieurs catégories de revenu per capita. Le revenu gagné, ou revenu de marché, per capita constitue une mesure directe de la capacité à gagner un revenu par habitant.

20. La moyenne canadienne ne tient pas compte des revenus per capita des résidants des Territoires du Nord-Ouest et du Yukon. Cette exclusion est due à l'absence d'indices de prix dans ces régions. De plus, comme on le verra plus loin, les enquêtes sur les revenus des familles excluent aussi ces régions.

21. Les définitions plus complètes sont présentées en appendice 2.

du terrain. La position du Québec n'a que peu varié au cours de la période. L'Alberta et la Colombie-Britannique ont occupé les premières places, position traditionnelle de l'Ontario, entre 1979 et 1983 grâce aux revenus tirés du secteur énergétique.

Les disparités, telles que mesurées par le coefficient de dispersion,[22] ont diminué entre 1982 et 1988: le coefficient de dispersion était inférieur de 5 pour cent en 1988 dans le cas du revenu gagné. La réduction était de 9 pour cent et de 14 pour cent pour le revenu personnel et le revenu disponible.

La forte baisse du coefficient de dispersion en 1983 peut s'expliquer par un recul substantiel du taux de croissance du revenu per capita en Alberta et en Colombie-Britannique. Bien que ce ralentissement de la croissance du revenu per capita ait été généralisé, ces deux provinces, qui ont enregistré les baisses les plus marquées, occupaient les premières places en 1982. La dernière récession aurait donc causé un rétrécissement de l'écart des revenus per capita. Depuis, la croissance économique soutenue a accentué cette réduction des disparités de revenus.

La comparaison de ces trois types de revenu nous permet de dégager des conclusions intéressantes. Premièrement, les disparités régionales sont plus étendues au niveau du revenu gagné. Ceci s'explique surtout par des conditions de marché moins favorables dans les provinces maritimes. Deuxièmement, les transferts gouvernementaux aux personnes ont pour effet de réduire de façon appréciable les disparités régionales. Les écarts du revenu personnel ont été en moyenne inférieurs de plus de 20 pour cent à ceux des revenus gagnés au cours de la période; la réduction est particulièrement évidente dans le cas de Terre-Neuve et de l'Ile-du-Prince-Édouard. L'Ontario et l'Alberta ont été des payeurs nets de transferts gouvernementaux tandis que les autres provinces ont reçu, à des degrés divers, des paiements de transferts. Troisièmement, le revenu disponible tient compte des paiements d'impôts directs des résidants des diverses provinces. En général, les provinces à faible revenu enregistrent une hausse par rapport à la moyenne canadienne en comparaison des revenus personnels. Certaines provinces plus riches voient, par contre, leur position relative s'effriter quelque peu avec le résultat

---

22. Le coefficient de dispersion est une mesure de variation relative. Il a la particularité d'être simple, fréquemment utilisé et normalisé. Cette dernière caractéristique le rend facilement comparable tant au niveau des différents indicateurs que de la période considérée. Savoie (1986) utilise le rapport entre le coefficient le plus élevé et le plus faible; ceci, toutefois, ne tient pas compte des variations à l'intérieur de ces bornes.

TABLEAU 5

REVENU NOMINAL PER CAPITA

CANADA = 100

1982

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP[1]
REVENU GAGNE	56.66	62.30	72.73	66.63	90.74	109.53	91.86	92.04	116.35	110.45	0.255
REVENU PERSONNEL	67.44	69.81	77.29	72.92	93.70	106.49	91.53	93.38	113.45	109.70	0.203
REVENU DISPONIBLE	70.43	74.35	79.17	74.88	90.89	107.30	95.82	96.88	111.77	110.43	0.183

1983

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP[1]
REVENU GAGNE	56.83	63.67	75.04	68.25	90.96	112.02	91.32	87.04	111.01	107.10	0.246
REVENU PERSONNEL	69.12	71.33	79.32	74.62	93.70	108.38	91.18	89.34	109.54	107.01	0.191
REVENU DISPONIBLE	72.56	76.01	80.74	77.01	91.32	109.06	95.33	91.43	108.12	107.37	0.170

1984

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP[1]
REVENU GAGNE	55.91	64.68	75.77	68.90	91.40	114.33	93.26	83.56	106.76	102.41	0.245
REVENU PERSONNEL	67.55	72.70	80.11	75.69	94.28	110.23	93.06	86.63	105.61	102.98	0.188
REVENU DISPONIBLE	70.74	76.93	81.39	78.01	91.61	110.58	97.84	89.47	104.78	104.11	0.169

1985

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP[1]
REVENU GAGNE	57.25	62.09	79.54	69.56	91.25	113.14	91.25	83.79	110.32	101.40	0.243
REVENU PERSONNEL	69.02	70.61	83.53	76.17	94.27	109.19	91.48	86.75	108.57	101.91	0.186
REVENU DISPONIBLE	72.60	74.26	85.32	78.75	91.51	108.80	96.23	90.27	109.88	103.37	0.165

1986

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP[1]
REVENU GAGNE	57.48	66.32	79.51	70.30	91.28	114.28	89.73	86.43	106.44	99.59	0.232
REVENU PERSONNEL	69.51	74.48	83.54	77.22	94.24	110.10	90.13	88.84	105.75	100.23	0.175
REVENU DISPONIBLE	73.71	79.57	85.55	80.13	91.43	109.08	94.78	93.52	108.07	102.28	0.149

1987

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP[1]
REVENU GAGNE	58.70	64.23	79.10	70.47	92.27	115.84	87.98	79.96	101.76	98.70	0.239
REVENU PERSONNEL	70.56	72.24	83.30	77.26	94.85	111.66	88.69	83.29	101.61	99.46	0.183
REVENU DISPONIBLE	75.29	76.71	85.62	80.51	92.31	110.86	93.13	87.46	102.78	101.20	0.154

1988

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP
REVENU GAGNE	58.51	66.19	78.12	70.15	92.54	115.99	86.59	76.58	103.46	97.61	0.242
REVENU PERSONNEL	70.89	74.15	82.53	77.16	94.89	111.98	87.98	80.70	102.50	98.42	0.184
REVENU DISPONIBLE	75.62	78.60	84.94	80.11	92.12	111.44	91.40	84.08	104.48	99.96	0.157

1: Coefficient de dispersion.
Sources: Statistique Canada Comptes nationaux et calcul de l'auteur.

que les disparités sont encore réduites. Les impôts sur le revenu frappent davantage les revenus des régions riches de sorte que les écarts entre les revenus disponibles moyens et les revenus personnels moyens sont réduits. Ceci reflète en quelque sorte la progressivité du système fiscal canadien.

ii) Revenu réel

Le tableau 6 présente la comparaison des revenus réels per capita calculés à l'aide de notre indice de prix. Trois constatations ressortent clairement. Premièrement, les disparités en termes réels sont systématiquement inférieures à celles observées en terme nominal au cours de toute la période. Le coefficient de dispersion du revenu personnel et celui du revenu disponible réel sont réduits de 9 pour cent comparativement à ceux des revenus nominaux correspondants: la réduction est de 7 pour cent dans le cas du revenu gagné. Ce rétrécissement de l'écart s'explique du fait que les régions à haut revenu affichent aussi les prix les plus élevés. Ces résultats indiquent que les différences régionales au niveau des prix totalisent, en moyenne au cours de la période, environ 10 pour cent des disparités.

Deuxièmement, les disparités régionales ont été réduites de façon plus tangible au cours de la période 1982-1988. Le coefficient de dispersion du revenu gagné a glissé de 0.242 à 0.211, une réduction de 13 pour cent. La diminution a été encore plus accentuée dans le cas du revenu personnel, 21 pour cent, et du revenu disponible, 26 pour cent. Ce resserrement des écarts est principalement dû à une amélioration des revenus réels des provinces maritimes. Troisièmement, le classement des provinces change. L'Alberta profite de prix inférieurs à la moyenne et passe au premier rang devant l'Ontario.

Le graphique 5 donne une comparaison de la distribution régionale du revenu personnel per capita en terme nominal et réel par rapport au revenu national en 1988, l'année la plus récente. L'inclusion des différences de prix a pour effet de diminuer les écarts entre les régions: environ 19 pour cent des disparités ne reflètent que des différences au niveau des prix.

À l'exception de l'Alberta, qui bénéficie d'un revenu per capita plus élevé et de prix inférieurs à la moyenne, l'inclusion des prix augmente la convergence vers la moyenne nationale. On note, dans chacune des provinces maritimes, un gain du revenu per capita par rapport à la moyenne nationale. En proportion du revenu national, le gain est de 6.5 pour cent au Nouveau-Brunswick, 6.0 pour cent à l'Ile-du-Prince-Édouard et de 1.8 pour

TABLEAU 6

REVENU RÉEL PER CAPITA

CANADA = 100

1982

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP'
REVENU GAGNE	55.66	66.06	72.16	71.49	91.56	108.34	97.11	95.88	119.33	105.59	0.242
REVENU PERSONNEL	66.25	74.03	76.68	78.24	94.55	105.33	96.75	97.27	116.36	104.88	0.189
REVENU DISPONIBLE	69.19	78.84	78.54	80.34	91.71	106.14	101.29	100.92	114.63	105.57	0.170

1983

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP'
REVENU GAGNE	55.94	67.59	74.44	71.55	92.63	110.59	96.23	90.11	114.68	101.80	0.235
REVENU PERSONNEL	68.03	75.72	78.69	78.22	95.41	106.99	96.08	92.49	113.17	101.72	0.178
REVENU DISPONIBLE	71.42	80.69	80.10	80.72	92.99	107.66	100.46	94.65	111.69	102.06	0.158

1984

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP'
REVENU GAGNE	54.13	68.88	74.35	72.91	93.46	111.87	98.58	85.88	111.56	97.16	0.235
REVENU PERSONNEL	65.40	77.42	78.62	80.10	96.40	107.86	98.37	89.03	110.36	97.70	0.179
REVENU DISPONIBLE	68.48	81.92	79.88	82.55	93.67	108.20	103.42	91.95	109.49	98.77	0.160

1985

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP'
REVENU GAGNE	56.08	65.84	79.30	73.85	91.53	111.91	96.25	86.83	117.61	97.22	0.234
REVENU PERSONNEL	67.60	74.88	83.28	80.86	94.55	108.00	96.50	89.90	115.74	97.71	0.176
REVENU DISPONIBLE	71.11	78.74	85.06	83.60	91.79	107.62	101.51	93.55	117.14	99.11	0.158

1986

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP'
REVENU GAGNE	56.08	70.11	79.67	75.02	91.10	111.17	95.56	93.23	114.95	97.55	0.220
REVENU PERSONNEL	67.81	78.73	83.71	82.41	94.05	107.10	95.99	95.84	114.20	98.17	0.163
REVENU DISPONIBLE	71.91	84.11	85.73	85.51	91.25	106.11	100.94	100.88	116.71	100.18	0.143

1987

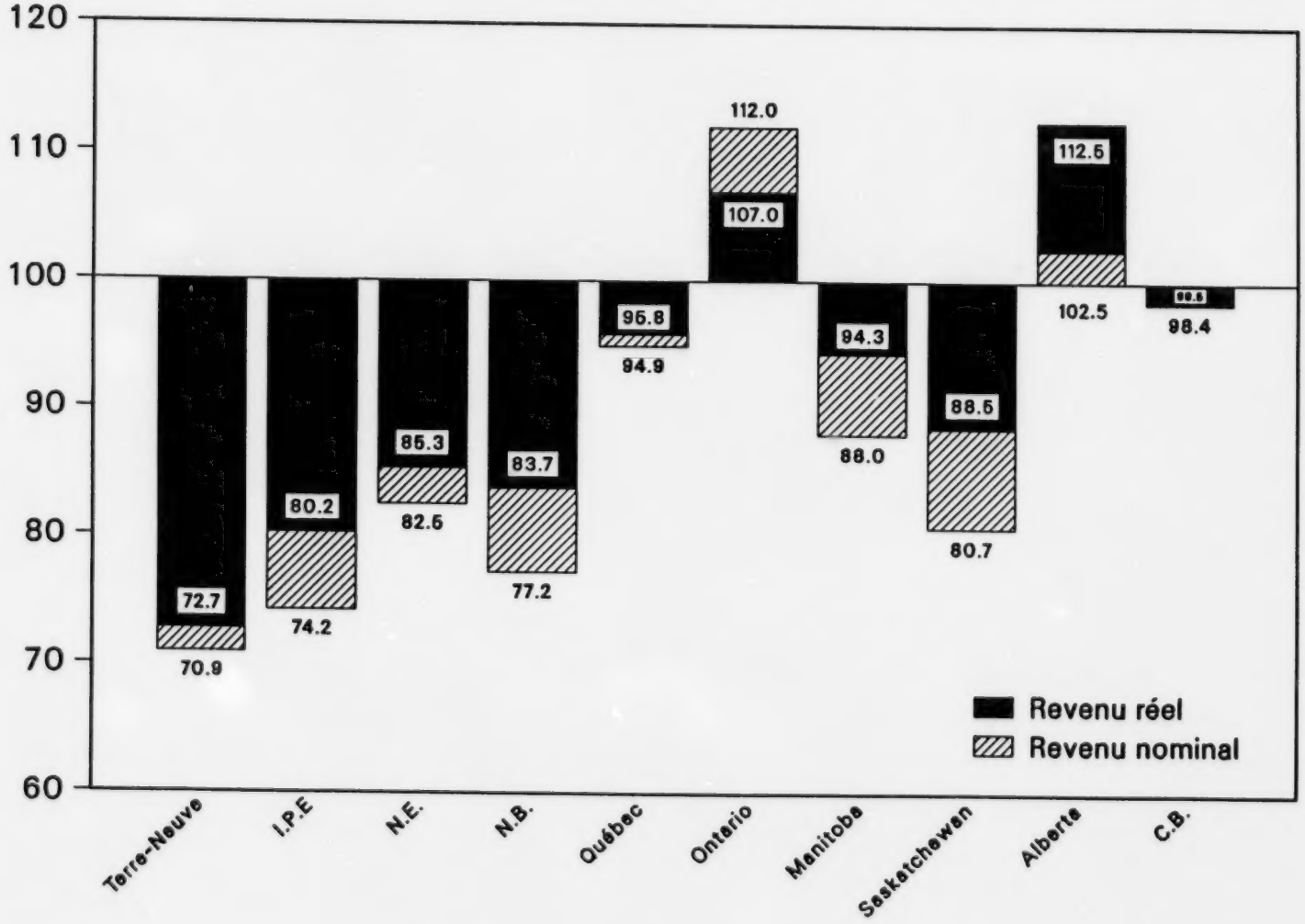
	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP'
REVENU GAGNE	59.59	69.07	81.30	75.53	91.90	112.14	94.20	85.61	109.42	98.12	0.213
REVENU PERSONNEL	71.64	77.67	85.61	82.81	94.47	108.09	94.96	89.17	109.26	98.87	0.154
REVENU DISPONIBLE	76.44	82.48	88.00	86.29	91.94	107.32	99.72	93.64	110.52	100.59	0.128

1988

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP'
REVENU GAGNE	60.01	71.63	80.70	76.08	93.38	110.79	92.81	83.97	113.57	97.71	0.211
REVENU PERSONNEL	72.70	80.24	85.26	83.69	95.76	106.95	94.29	88.49	112.52	98.52	0.149
REVENU DISPONIBLE	77.56	85.07	87.74	86.89	92.95	106.44	97.96	92.19	114.69	100.06	0.126

1: Coefficient de dispersion.
Sources: Statistique Canada Comptes nationaux et calcul de l'auteur.

Graphique 5
Revenu personnel per capita 1988
Distribution du revenu régional par rapport à la moyenne nationale
(pourcentage)



cent à Terre-Neuve. Le gain du Manitoba et de la Saskatchewan est respectivement de 6.3 pour cent et de 7.8 pour cent. Le gain est d'environ 2 pour cent en Nouvelle-Ecosse et de 1 pour cent au Québec. La position de la Colombie-Britannique est pratiquement inchangée. Des prix plus élevés que la moyenne font perdre à l'Ontario sa première place au profit de l'Alberta. Les coûts de logement plus modestes et l'absence de taxe provinciale de vente en Alberta expliquent en bonne partie ce dernier fait.

Le tableau 7 présente, pour fins de comparaison, le calcul des différents revenus en utilisant un indice de prix excluant le logement. De façon générale, les disparités sont à peu près du même ordre que celles calculées à partir du revenu nominal. De plus, le rétrécissement des disparités n'est pas aussi significatif que celui obtenu à l'aide du prix incluant le logement. Ceci vient corroborer la conclusion à savoir que l'exclusion du logement dans le calcul des prix fausse les résultats de l'analyse.

B) Les mesures de revenu par famille

Les revenus par famille constituent aussi une mesure communément utilisée dans les analyses de disparités régionales. L'intérêt de cette mesure réside dans le fait que la famille représente le noyau de base de la société et que le nombre de personnes par famille peut varier d'une région à l'autre avec le résultat que les écarts de revenus familiaux entre les régions peuvent différer des revenus per capita.

Les données des revenus des familles proviennent de l'enquête sur les finances des consommateurs qui constitue elle-même un supplément à l'enquête sur la population active. L'échantillon est tiré d'un univers représentant pratiquement tous les ménages privés au Canada, à l'exception des habitants du Yukon et des Territoires, des réserves indiennes et des pensionnaires d'institutions. De plus, les membres des Forces Armées ne font pas partie de l'enquête.

Il existe deux définitions de familles dans cette enquête, soit la famille de recensement et la famille économique. Cette dernière a une définition plus large que la famille de recensement. Une famille économique comprend toutes les personnes vivant dans un même logement et qui sont apparentées par le sang, par alliance ou par adoption. La définition de la famille de recensement, par contre, se rapproche plus de la famille immédiate. La famille de recensement se compose d'un époux et d'une épouse (avec ou sans enfant), ou un ou l'autre des parents avec un ou plusieurs enfants célibataires vivant dans le même

TABLEAU 7

REVENU RÉEL PER CAPITA EXCLUANT LE LOGEMENT

CANADA = 100

1982

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP[1]
REVENU GAGNE	52.86	62.55	72.73	67.17	88.35	108.98	96.39	95.68	121.83	108.39	0.263
REVENU PERSONNEL	62.91	70.09	77.29	73.51	91.24	105.96	96.04	97.07	118.80	107.66	0.212
REVENU DISPONIBLE	65.70	74.64	79.17	75.48	88.50	106.77	100.55	100.71	117.04	108.37	0.194

1983

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP[1]
REVENU GAGNE	53.26	64.37	75.72	67.18	89.71	111.36	95.62	90.02	114.80	104.38	0.252
REVENU PERSONNEL	64.78	72.12	80.04	73.44	92.40	107.73	95.47	92.39	113.28	104.30	0.198
REVENU DISPONIBLE	68.01	76.86	81.47	75.79	90.05	108.41	99.83	94.55	111.81	104.65	0.178

1984

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP[1]
REVENU GAGNE	52.35	65.27	76.15	68.83	91.13	112.86	98.27	85.01	110.18	98.47	0.249
REVENU PERSONNEL	63.25	73.36	80.51	75.62	93.99	108.82	98.06	88.13	108.99	99.02	0.194
REVENU DISPONIBLE	66.23	77.62	81.80	77.93	91.34	109.16	103.10	91.02	108.13	100.10	0.176

1985

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP[1]
REVENU GAGNE	53.61	62.91	80.58	69.36	90.08	112.80	96.25	86.47	114.80	97.79	0.248
REVENU PERSONNEL	64.62	71.54	84.63	75.94	93.06	108.86	96.50	89.53	112.97	98.27	0.191
REVENU DISPONIBLE	67.98	75.23	86.44	78.51	90.34	108.48	101.51	93.16	114.34	99.68	0.173

1986

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP[1]
REVENU GAGNE	53.82	67.74	80.56	70.93	89.14	112.81	95.46	92.34	111.11	98.22	0.233
REVENU PERSONNEL	65.08	76.08	84.64	77.92	92.03	108.69	95.89	94.92	110.38	98.85	0.177
REVENU DISPONIBLE	69.02	81.28	86.68	80.85	89.29	107.68	100.83	99.91	112.81	100.87	0.156

1987

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP[1]
REVENU GAGNE	55.43	65.81	81.21	70.97	91.17	113.68	93.40	83.29	104.05	97.63	0.235
REVENU PERSONNEL	66.63	74.01	85.52	77.80	93.72	109.58	94.16	86.76	103.90	98.38	0.178
REVENU DISPONIBLE	71.10	78.60	87.91	81.08	91.21	108.80	98.87	91.11	105.10	100.10	0.151

1988

	TN	IPE	NE	NB	QUE.	ONT.	MAN.	SASK.	ALT.	C.B.	DISP[1]
REVENU GAGNE	56.15	68.03	79.80	70.36	91.99	113.17	91.05	80.86	107.99	97.03	0.235
REVENU PERSONNEL	68.03	76.20	84.30	77.39	94.33	109.25	92.51	85.22	107.00	97.84	0.176
REVENU DISPONIBLE	72.57	80.78	86.76	80.35	91.57	108.72	96.11	88.78	109.07	99.37	0.151

1: Coefficient de dispersion.
Sources: Statistique Canada Comptes nationaux et calcul de l'auteur.

logement. Nous avons opté pour la famille économique parce que celle-ci est constituée selon le critère d'unité de dépense et donc de répartition de revenu. Elle est ainsi plus conforme aux fins de notre analyse.

La définition de revenu utilisée dans cette enquête est plus restrictive que celle des comptes nationaux. Seuls les revenus en espèces sont retenus, soit les salaires et traitements, le revenu provenant d'un emploi autonome, du revenu de placement, des transferts gouvernementaux, des pensions et des revenus divers.

De même, le revenu après impôt n'est pas strictement comparable au revenu disponible publié à partir des comptes nationaux. Le revenu après impôt dans l'enquête sur les finances des consommateurs est défini comme le revenu en espèces moins les impôts directs alors que le revenu disponible est calculé en soustrayant du revenu personnel les impôts directs et les paiements de divers frais, licences et permis aux gouvernements.

Le tableau 8 présente le revenu total et le revenu après impôt des familles économiques par provinces. Les données débutent en 1984 à cause d'un bris historique dans la série.[23] À la lumière de ce tableau, il ressort que les disparités sont beaucoup plus faibles au niveau des revenus familiaux que des revenus per capita. Les écarts des revenus après impôt sont aussi réduits. De plus, comme dans le cas des revenus per capita, les disparités sont resserrées suite à l'ajustement pour le niveau de prix et le classement des provinces est modifiée.

Avant de discuter de l'impact de l'inclusion des prix dans l'analyse des disparités des revenus familiaux, il serait bon de s'attarder sur la première constatation, à savoir que les disparités sont plus faibles au niveau des revenus familiaux.[24] En général, les études régionales relèvent aussi ce fait sans toutefois y apporter une quelconque explication. La différence entre les deux mesures de dispersion n'est pas négligeable. Le coefficient de dispersion des revenus familiaux, à la fois au niveau du revenu total et du revenu après impôt, est en moyenne inférieur d'environ 20 pour cent à celui du revenu per capita similaire.

Bien qu'il y ait certaines différences au niveau de l'échantillon et de la définition de revenus, l'explication principale de cet écart réside dans la composition différente des

---

23. Certaines données antérieures ne sont pas disponibles pour toutes les provinces.

24. Ceci s'applique aussi dans le cas des familles de recensement.

familles entre les régions. En fait, cet ajustement comble près du trois-quart de l'écart nominal et environ 80 pour cent de l'écart en terme réel entre le revenu per capita et le revenu familial. La taille des familles est plus élevée dans les provinces maritimes, là où les revenus per capita sont les plus faibles. Cette organisation différente pourrait être une réaction endogène au milieu environnant; par exemple, les familles plus nombreuses jouissent d'économie d'échelle au niveau du logement.

En ce qui a trait aux disparités des revenus familiaux, l'inclusion des prix a pour effet de réduire l'étendue des disparités de 13 pour cent en moyenne au cours de cette période, et ce pour chacun des deux types de revenus familiaux. Les données du revenu total de 1988, l'année la plus récente, sont reprises au graphique 6. La réduction des disparités est d'environ 20 pour cent pour le revenu familial. En proportion du revenu national, le gain se répartit comme suit dans les provinces maritimes: 6.8 pour cent au Nouveau-Brunswick, 6.1 pour cent à l'Ile-du-Prince-Édouard, 2.8 pour cent en Nouvelle-Écosse et 2 pour cent à Terre-Neuve. Le gain est d'environ 1 pour cent au Québec. Dans les Prairies, le revenu des familles manitobaines augmentent, en proportion du revenu national, de 6.7 pour cent, celui des familles de la Saskatchewan de plus de 8 pour cent. La Colombie-Britannique n'enregistre qu'une hausse mineure. L'Ontario perd sa première place au profit de l'Alberta à cause de prix plus élevés.

L'évolution des disparités des revenus familiaux est quelque peu différente de celle des revenus per capita. Au niveau du revenu personnel per capita, on avait remarqué que les disparités en terme nominal avaient légèrement diminué alors que celles en terme réel s'étaient amenuisées de façon significative. Par contre, les disparités des revenus familiaux se sont élargies en terme nominal, à la fois au niveau du revenu total et du revenu après impôt. Les revenus de la majorité des provinces ont diminué par rapport à la moyenne au cours de cette période. Seuls ceux de l'Ontario ont augmenté; ceux de Terre-Neuve et de la Nouvelle-Écosse sont demeurés à peu près au même niveau.

L'inclusion des différences régionales du pouvoir d'achat modifie cette évolution; les disparités des revenus familiaux en terme réel n'affichent aucune variation marquée et ce, pour les deux types de revenus considérés. Les revenus relatifs de la majeure partie des provinces ont augmenté ou sont demeurés stables et ces mouvements ont compensé les baisses enregistrées à l'Ile-du-Prince-Édouard, au Nouveau-Brunswick et au Québec.

Tableau 8

Revenu familial

Familles économiques

CANADA = 100

1984

	TN	IPE	NE	NB	QUÉ	ONT	MAN	SAS	ALT	CB	DISP[1]
Revenu nominal	78.3	81.6	86.2	84.4	92.8	107.5	94.5	92.5	105.3	100.5	0.128
Revenu réel	75.8	86.9	84.6	89.3	94.9	105.2	99.8	95.1	110.1	95.3	0.121
Revenu après impôt	81.5	85.5	88.6	86.5	93.6	107.3	96.3	95.1	105.2	101.3	0.107
Revenu réel après impôt	78.9	91.1	87.0	91.5	95.7	105.0	101.8	97.7	110.0	96.1	0.102

1985

	TN	IPE	NE	NB	QUÉ	ONT	MAN	SAS	ALT	CB	DISP[1]
Revenu nominal	77.9	81.3	90.3	82.7	92.1	109.8	91.5	91.6	107.0	99.8	0.133
Revenu réel	76.2	86.2	90.0	87.8	92.4	108.6	96.5	94.9	114.1	95.6	0.124
Revenu après impôt	80.7	85.3	92.0	85.3	91.3	109.0	93.9	93.7	107.3	100.5	0.113
Revenu réel après impôt	79.0	90.5	91.7	90.6	91.6	107.8	99.1	97.1	114.4	96.3	0.108

1986

	TN	IPE	NE	NB	QUE	ONT	MAN	SAS	ALT	CB	DISP[1]
Revenu nominal	73.0	78.8	85.4	80.9	92.4	111.7	90.2	89.5	105.1	99.0	0.156
Revenu réel	71.2	83.3	85.6	86.4	92.2	108.7	96.0	96.6	113.5	96.9	0.144
Revenu après impôt	75.9	82.6	87.0	83.8	91.9	110.5	92.3	91.0	106.3	99.8	0.136
Revenu réel après impôt	74.0	87.4	87.2	89.5	91.7	107.5	98.3	98.1	114.8	97.7	0.128

1987

	TN	IPE	NE	NB	QUÉ	ONT	MAN	SAS	ALT	CB	DISP[1]
Revenu nominal	77.3	79.8	87.5	80.8	92.0	112.3	91.1	89.7	101.8	97.8	0.144
Revenu réel	78.5	85.8	89.9	86.6	91.6	108.7	97.5	96.1	109.5	97.2	0.116
Revenu après impôt	80.5	83.8	88.9	83.7	91.2	111.8	92.8	91.9	101.5	98.2	0.123
Revenu réel après impôt	81.7	90.1	91.4	89.7	90.8	108.2	99.4	98.4	109.1	97.6	0.097

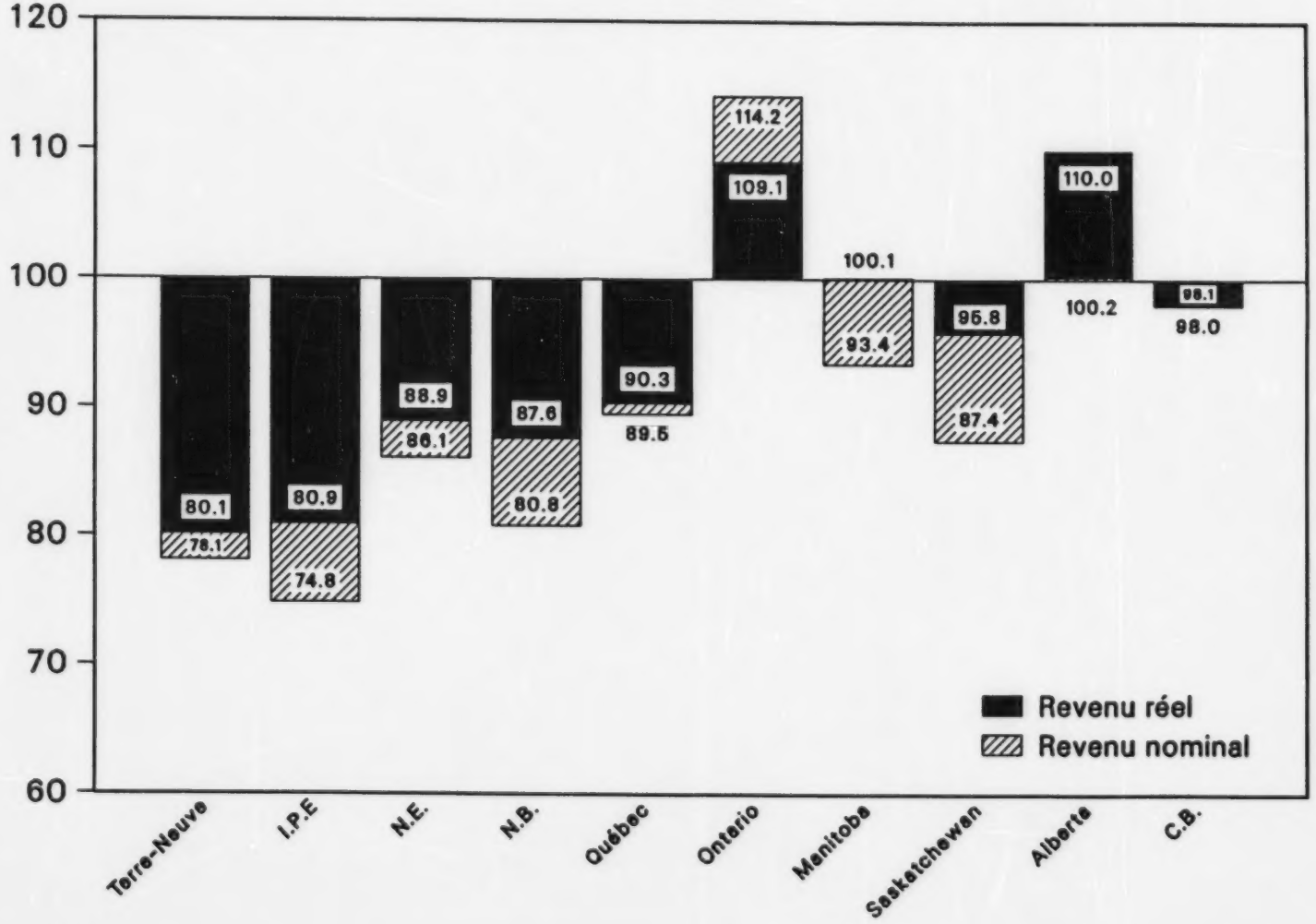
1988

	TN	IPE	NE	NB	QUE	ONT	MAN	SAS	ALT	CB	DISP[1]
Revenu nominal	78.1	74.8	86.1	80.8	89.5	114.2	93.4	87.4	100.2	98.0	0.156
Revenu réel	80.1	80.9	88.9	87.6	90.3	109.1	100.1	95.8	110.0	98.1	0.122
Revenu après impôt	82.2	79.2	87.7	83.6	88.9	113.4	94.2	88.6	100.9	98.8	0.135
Revenu réel après impôt	84.3	85.7	90.6	90.7	89.7	108.3	100.9	97.1	110.7	98.9	0.101

1: Coefficient de dispersion.
Sources: Statistique Canada 13-207, 13-210 et calcul de l'auteur.

GRAPHIQUE 6

Revenu familial 1988
Distribution du revenu régional par rapport à la moyenne nationale
(pourcentage)



Les données des revenus familiaux montrent une situation différente de celle qui se dégage des revenus per capita. Les disparités régionales sont réduites de beaucoup lorsqu'on tient compte des familles, des transferts gouvernementaux et des impôts. Par exemple en 1988, le coefficient de dispersion du revenu familial réel après impôt était de 0.101, soit la moitié du niveau observé dans le cas du revenu réel gagné per capita.

8 Résumé et Conclusion

Il n'existe pas d'indices de prix agrégé permettant de comparer les niveaux de prix dans les différentes régions au Canada. Dans cette étude nous avons tenté de construire un tel indice à partir des indices inter-villes publiés par Statistique Canada auxquels nous avons ajouté un indice de coût du logement dans chaque région. L'inclusion du logement dans l'indice inter-ville est importante puisque les dépenses de logement sont une composante majeure du budget des consommateurs. Les indices inter-villes ne couvrent qu'environ 60 pour cent du panier de biens et services de l'IPC. L'inclusion du logement permet d'augmenter la couverture de l'indice jusqu'à près de 90 pour cent du panier global de consommation.

L'inclusion du logement est également importante parce que les frais d'habitation sont la composante qui varie le plus d'une région à l'autre. Sans le logement l'indice inter-ville varie en 1988 entre 94.7 et 104.2 par rapport à la moyenne pour l'ensemble des villes (égale à 100); avec l'inclusion du logement l'écart devient beaucoup plus considérable pouvant varier entre 91.1 et 105.8. L'inclusion du logement dans l'indice de prix augmente non seulement la variabilité de l'indice global mais elle modifie également le classement des villes en ce qui a trait au coût de la vie.

La présente étude a montré l'importance des différences régionales de niveau de prix dans l'analyse des disparités régionales. Les différences de prix entre les régions réduisent les disparités d'environ 10 pour cent en moyenne dans le cas des revenus per capita et de 13 pour cent dans le cas du revenu familial. Cette réduction est présente au niveau de tous les indicateurs de revenus et de toutes les années de la période étudiée. En 1988, les différences de prix expliquaient jusqu'à 19 pour cent des disparités régionales du revenu per capita personnel et disponible en terme nominal.

L'inclusion des prix modifie aussi l'évolution des disparités. Elle a pour effet d'accentuer la diminution des écarts du revenu per capita au cours de la période 1982-1988. Les disparités du revenu per capita, qui avaient diminué d'environ 10 pour cent entre 1982 et 1988 dans le cas du revenu personnel et disponible en terme nominal, ont été réduites de plus de 20 pour

cent en terme réel. En ce qui a trait au revenu familial, les disparités sont demeurées constantes en terme réel alors qu'elles affichaient une légère augmentation en terme nominal.

Il est par ailleurs intéressant de noter que cette réduction des disparités se traduit par un relèvement des provinces à faible revenu. Les gains sont substantiels dans les provinces maritimes et les Prairies. L'inclusion des prix modifie aussi le classement des provinces.

L'analyse a montré que la situation au niveau des revenus familiaux était moins problématique que celle des revenus per capita. Dans les régions à faible revenu, la taille des familles est plus grande et, par conséquent, les disparités de revenus sont moins fortes si l'on considère le revenu familial plutôt que le revenu par habitant.

Cette étude a démontré l'importance de développer un indice global de prix de biens et services comparables entre les régions du Canada. Bien qu'il s'avère très intéressant en soi, ce «nouvel» indice doit être perçu à titre indicatif, compte tenu des ressources à notre disposition. Il ne peut aspirer à atteindre le degré de précision qui pourrait résulter d'une enquête exhaustive de Statistique Canada.

Appendice 1

Les villes de l'indice inter-ville

Afin d'optimiser la comparaison, Statistique Canada calcule les mesures différentielles de prix pour les paires de villes suivantes:

St-John's	-	Halifax
Charlottetown	-	Halifax
Saint John	-	Halifax
Ottawa	-	Halifax
Toronto	-	Montréal
Ottawa	-	Toronto
Toronto	-	Winnipeg
Regina	-	Winnipeg
Edmonton	-	Winnipeg
Edmonton	-	Vancouver

Appendice 2

Les sources et les définitions de revenus

Ces données sont tirées des comptes nationaux. Le revenu personnel comprend la somme de tous les revenus reçus par les résidants au Canada. Le secteur personnel inclut les revenus des organismes privés à but non-lucratif, tels que les syndicats, les universités et les églises. Le revenu personnel est constitué principalement des salaires et traitements, du revenu net des entreprises non-incorporées, des intérêts, des dividendes et autres types de revenus de placement ainsi que des paiements de transferts des gouvernements aux personnes.

Le revenu personnel disponible est défini comme le revenu personnel moins les impôts directs et les paiements de divers frais, licences et permis aux gouvernements.

Le revenu de marché peut être calculé comme le revenu personnel moins les paiements de transferts gouvernementaux aux personnes. Ces paiements de transferts incluent:

1. Les paiements du gouvernement fédéral
   - allocations familiales
   - prestations d'assurance-chômage
   - pension de vieillesse
   - pension aux vétérans
   - pension aux employés de l'État
   - subventions aux organismes privés à but non-lucratif
   - paiements de formation de main-d'oeuvre

2. Les paiements des gouvernements provinciaux et municipaux
   - paiements de bien-être social
   - primes de compensation des travailleurs
   - subventions à l'éducation post-secondaire
   - pensions sous le régime des pensions du Canada ou du régime des rentes du Québec

Le revenu est ensuite ramené sur une base per capita en divisant par la population totale.

Les matrices de Cansim pour les revenus sont les suivantes: 6662, 6663, 6664, 6669. L'estimation de la population provient de la matrice 60.

Bibliographie

Biehl D., "Determinants of Regional Disparities and the Role of Public Finance", Finances Publiques, No.1, 1980, p. 44-70.

Che-Alford J., "Ménages débiteurs hypothécaires au Canada: caractéristiques géographiques, caractéristiques du ménage, degré d'accessibilité à la propriété et problèmes liés au logement", Statistique Canada, cataloque 99-945, 1986.

Chernick S. E., Interregional Disparities in Income, Economic Council of Canada, Staff Study 14, 1966.

The Conference Board of Canada, Provincial Differences: A Challenge to Compensation and Relocation Policies, 1981.

Conseil économique du Canada, Vivre ensemble, 1977.

Day K., Regional Disparities in Wage and Unemployment Rates in Canada: A review of some issues, Rapport technique no. 51, Banque du Canada, 1989.

Darrough, M. N., "The Treatment of Housing in a Cost-of-Living Index: The Rental Equivalence and User Cost" dans La mesure du niveau de prix, Statistique Canada, 1983.

Dean J.," The Effect of Cost-of-Living Differentials on Tax Liabilities in Canada, Canadian Tax Journal, Volume 36, November-December 1988, p. 1500-1513.

Denny M., M. Fuss, Regional Price Indexes: The Canadian Practice and Some Potential Extensions, dans La mesure du niveau de prix, Statistique Canada, 1983.

Foot D.K., W.J. Milne, "Testing Homogeneity and Symmetry in a Multiregional Model of Gross Migration Flows", Présentation au vingt-troisième congrès de l'Association canadienne d'économique, Université Laval, juin 1989.

Mansell R. L., L. Copithorne, Les disparités économiques régionales au Canada: un tour d'horizon, dans K. Norrie (éditeur) Les disparités et les adaptations interrégionales, Commission royale sur l'union économique et les perspectives de développement au Canada, vol. 64, 1986.

Melvin J.R., "Regional Inequalities in Canada: Underlying Causes and Policy Implications", Canadian Public Policy, September, 1987.

Polèse M., Patterns of Regional Economic Development in Canada: Long-Term Trends and Issues, dans W.J. Coffey, M. Polèse (éditeurs) Still Living Together, L'Institut de recherches politiques, 1987.

Raynauld A., Regional Development in a Federal State, dans B. Higgins et D.J. Savoie (éditeurs) Regional Economic Development, Institut canadien de recherche sur le développement régional,1988.

Salois D., Comparaison des loyers entre les villes, Section centrale de recherche, Statistique Canada, miméo, février 1987.

Savoie J., Defining Regional Disparities, dans D. Savoie (éditeur) The Canadian Economy: A Regional Perspective, 1986.

Statistique Canada, Répartition du revenu au Canada selon la taille du revenu, catalogue 13-207, numéros variés.

Statistique Canada, Revenu après impôt, répartition selon la taille du revenu au Canada, catalogue 13-210, numéros variés.